

**PELAKSANAAN PERJANJIAN UTANG – PIUTANG  
DENGAN JAMINAN FIDUSIA DALAM PRAKTEK  
DI PERUM PEGADAIAN BRANTA  
KABUPATEN PAMEKASAN**

**Tesis**

**Disusun Dalam Rangka Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Strata – 2 Program Studi  
Magister Kenotariatan**



**Oleh :**

**ABDUR RAHMAN**

**B4B 005 065**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2007**

Tesis

**PELAKSANAAN PERJANJIAN UTANG – PIUTANG  
DENGAN JAMINAN FIDUSIA DALAM PRAKTEK  
DI PERUM PEGADAIAN BRANTA  
KABUPATEN PAMEKASAN**

disusun oleh :

**ABDUR RAHMAN**  
B4B 005 065

telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal 12 Juni 2007  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Telah disetujui  
Oleh :

Pembimbing

Ketua Program  
Magister Kenotariatan

**Yunanto, SH, M. Hum**  
NIP. 131 689 627

**Mulyadi, SH, M.S**  
NIP. 130 529 429

Tesis

**PELAKSANAAN PERJANJIAN UTANG – PIUTANG  
DENGAN JAMINAN FIDUSIA DALAM PRAKTEK  
DI PERUM PEGADAIAN BRANTA  
KABUPATEN PAMEKASAN**

Oleh :

**ABDUR RAHMAN  
B4B 005 065**

Telah disetujui  
Oleh :

Tanggal : 29 Mei 2007

Pembimbing

Ketua Program  
Magister Kenotariatan

**Yunanto, SH, M. Hum  
NIP. 131 689 627**

**Mulyadi, SH, M.S  
NIP. 130 529 429**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis/diterbitkan orang lain, kecuali yang sumbernya dijelaskan di dalam tulisan ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang , 12 Mei 2007,

**ABDUR RAHMAN**

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO:**

**Allah SWT tidak akan mengubah nasib suatu kaum (orang), apabila kaum (orang) tidak mau merubahnya sendiri nasibnya (firman Allah SWT dalam *Al-Qur'an*).**

**Jadi jangan bermalas – malaslah untuk selalu meraih cita – citamu yang setinggi bintang dilangit !**

**Tesis ini kupersembahkan kepada :**

Semua orang yang cinta akan perubahan  
semoga bisa berarti dalam mencapai cita –  
cita yang setinggi bintang dilangit !

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadiran Allah Subhanahu Wataala, yang telah melimpahkan berkah, rahmat, hidayah dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Dan taklupa pula saya sampaikan Sholawat dan Salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad Sallallohu Alaihi Wesallam, yang membawa kita dari alam kebodohan menuju alam yang terang menderang penuh khasanah ilmu untuk meninggalkan alam yang penuh kebodohan.

Penulisan tesis ini merupakan syarat bagi mahasiswa/mahasiswi yang akan menyelesaikan studinya dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Oleh karena itu, Penulis memilih judul "Pelaksanaan Perjanjian Utang – Piutang dengan Jaminan Fidusia dalam Praktek di Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan".

Keberhasilan dalam menyelesaikan tesis ini, tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang dengan segala kebaikan hatinya telah membantu dan mendukung Penulis sejak awal kuliah sehingga penyelesaian tesis ini.

Pada kesempatan ini, maka Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kelima Orang tuaku tercinta, yang telah memberikan segalanya. Sesungguhnya tidak akan pernah cukup kata terima kasih atas apa yang telah mereka perbuat dan berikan kepadaku. Kupersembahkan tesis ini kepada Papi tercinta... (H. Matsuhri Nurul Akbar dan H. Moh. Aliwafa),

Mami tercinta...(Sutilah (Al-Marhummah-semuga diterima disisi-Nya! amin) Mu'a dan Hj. Shofwatunnasihah, Sag) dan teman hidup spesialku "Nurfana Amalia" So Mush Thank You and I Love You So Much...

2. Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M. S. Med. Sp. And., selaku Rektor Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
4. Bapak Yunanto, S.H., MHum., selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah berkenan menyediakan waktu untuk memberikan bimbingan, nasehat dan dukungannya kepada Penulis dan sebagai Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
5. Bapak H. Budi Ispriyarso, S.H., MHum., selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang dan sebagai Penguji Review Proposal serta Penguji Tesis yang telah meluangkan waktunya untuk menilai kelayakan proposal penelitian Penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan Pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
6. Bapak H.R. Suharto, SH. Mhum., selaku Penguji Review Proposal Penelitian serta Penguji Tesis yang telah meluangkan waktunya untuk menilai kelayakan prposal penelitian Penulis dan bersedia menguji tesis

dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan Pada Program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

7. Bapak Bambang Eko Turisno, SH., Mhum., selaku Penguji Review proposal Penelitian serta Penguji Tesis yang telah meluangkan waktunya untuk menilai kelayakan proposal penelitian dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
8. Bapak Herman Susetyo, SH., MHum, selaku Dosen Wali Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
9. Guru Besar beserta Bapak Ibu Dosen yang telah memberikan ilmunya sehingga Penulis dapat menyelesaikan studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
10. Staf Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
11. Menejer dan segenap Personel Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan Madura Jawa Timur. Yang telah memberikan izin penelitian dan banyak membantu dalam pelaksanaan penelitian tesis ini.
12. Seluruh Struktural Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia wilayah yang ada di Surabaya Jawa Timur yang banyak membantu dalam penyelesaian tesis ini..
13. Kepada Pengadilan Negeri Pamekasan Madura Jawa Timur yang banyak membantu dalam Penyelesaian tesis ini.



14. Bapak Suyanto, SH., Notaris di Semarang, Hj. Fatimah Ulifah, SH., Notaris di Surabaya, H.R. Ibnu Arly SH., Mkn, Notaris di Pamekasan dan Ibu Soesilowati, SH. Mhum, Notaris di Sidoarjo, yang telah meluangkan waktunya untuk membantu dan memberikan masukan kepada Penulis dalam penelitian tesis ini.

15. Semua keluarga besar dan keluarga kecilku ndan semua saudara - saudaraku yang tidak mungkin di tuliskan di sini.

16. Semua teman – temanku, Kurniawan dan yang lain yang tak mungkin disebut disini semua. Semua teman – teman Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro terutama angkatan 2005 kelas A dan B serta kelas week end.

Dalam penulisan tesis ini, Penulis menyadari akan segala kekurangan yang ada baik dalam penyajian materi maupun dari segi penyusunannya. Untuk itu Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun untuk kemajuan Khasanah ilmu dari semua pihak untuk peningkatan di masa yang akan datang.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak dan semuga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, 12 Mei 2007

ABDUR RAHMAN

## ABSTRAK

Perekonomian di Indonesia yang semakin sulit membuat pemerintah memperkenalkan suatu lembaga keuangan baru di samping lembaga keuangan bank untuk memenuhi kebutuhan modal atau dana dari para pengusaha yaitu lembaga pembiayaan. Lembaga pembiayaan menawarkan berbagai macam bentuk penyediaan dana untuk barang-barang modal bagi pengusaha, diantaranya adalah jaminan fidusia atau fidusia. Ketentuan jaminan fidusia atau fidusia ini diatur dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan untuk prosedur pendaftarannya dan biaya pembuatan aktanya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Permasalahan yang dibahas adalah bagaimana praktek utang-piutang di perum pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan Propinsi Jawa Timur. Berdasarkan Undang-Undang Jaminan Fidusia, yang dibenarkan adalah perjanjian fidusia yang di daftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia yang dibuat dengan akta notaris dan merupakan akta jaminan fidusia, namun mengapa dalam perjanjian fidusia ini tidak didaftarkan dan tidak dibut dengan akta notaris yang bukan akta jaminan fidusia dan bagaimana pelaksanaan eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia yang pembebanannya tidak didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia, setelah berlakunya Undang- Undang Jaminan Fidusia. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana praktek utang-piutang di perum pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan Propinsi Jawa Timur dan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia yang pembebanannya tidak didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia setelah berlakunya Undang- Undang Jaminan Fidusia.

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian deskripsi analisis. Populasi dan tehnik sampling yang digunakan adalah rendum sampling. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder. Metode dan analisis data dalam penulisan ini menggunakan analisis data kualitatif kemudian disimpulkan secara deskriptif .

Pelaksanaan perjanjian fidusia yang dilakukan oleh perum pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan sebagai kreditor dengan UD”Dana Jaya” sebagai debitor dengan jaminan fidusia. Perjanjian fidusia ini dinamakan ”Surat Perjanjian Utang-Piutang dengan Kuasa Menjual Nomor:270/Kreasi/09.18.0/VII/2005” dalam perjanjian ini terdapat hak dan kewajiban para pihak. Pejanjian ini tidak mengikuti prosedur yang diamanatkan oleh Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Salah satu unsur sahnya perjanjian fidusia adalah perjanjian fidusia harus didaftarkan setelah dibuat dengan akta notaris yang merupakan akta jaminan fidusia, sehingga kreditor dalam hal ini perum pegadaian tidak dapat mengeksekusi obyek jaminan fidusia dengan kekuasaannya sendiri apabila debitor wanprestasi karena perum pegadaian tidak melakukan pendaftaran seperti yang diamanatkan Undang-Undang Jaminan Fidusia.

Kata Kunci : Fidusia

## **ABSTRACT**

Economics in Indonesia which difficult to progressively make government introduce an new financial institution beside bank financial institution to fulfill requirement of fund or capital from all businessman that is financing institute. Institute financing offer assortedly of ready form of fund for capital assets to businessman, among others is collateral of fiducia or fiducia. Rule of fiducia collateral or fiducia this is arranged with Legislation Number 42 Year 1999 about Collateral of Fiducia and the procedure of its registration and expense of making of his certificate is arranged with Government Regulation Number 86 Year 2000 about Procedures Registration of Fiducia Collateral and Expense Making of Fiducia Collateral Certificate.

The problem that studied how practice of receivable debt in Public Corporation of pawning of Branta Residence of Pamekasan Province East Java. Based on Legislation Collateral of Fiducia, the agreed is agreement of fiducia which registering to Registry of Fiducia made with notarial document and collateral of fiducia certificate, but why in agreement of this fiducia do not be registered and do not maked with notarial document which non collateral of fiducia certificate and how implementation execution to collateral object of fiducia which its encumbering do not be registered in Registry of Fiducia, after going into effect Legislation of Fiducia Collateral. Intention of this research is to know how practice of receivable debt in Public Corporation of pawning of Branta Residence of Pamekasan Province East Java and to know how implementation execution to collateral object of fiducia which its encumbering do not be registered in Registry of Fiducia after going into effect Legislation Collateral Fiducia.

In writing of this thesis writer utilize method of empirical juridical, with specification of research of analysis descriptive. Population and sampling technique the used is random sampling. Method data collecting the used is by collecting primary data and secondary data. Method and data analysis in this writing use analysis of qualitative data then concluded descriptively.

Execution of fiducia agreement done by Public Corporation of pawning of Branta Residence of Pamekasan as creditor with UD"DANA" as debtor with collateral of fiducia. Agreement of Fiducia this named " Contract of Receivable debt with Authority Sell Number : 270/Kreasi/09.18.0/VII/2005" in this agreement there are the parties rights and obligations. The appointment do not follow procedure which commended by Legislation Collateral of Fiducia.

One of the valid element of fiducia agreement is agreement of fiducia have to be registered after made with notarial document representing collateral of fiducia certificate, so that creditor in this case Public Corporation of pawnshop office cannot execute collateral object of fiducia with its own authority if debtor of wanprestasi because Public Corporation of pawning do not do registration such as those which commended by Legislation Collateral of Fiducia.

Key word : fiducia

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TESIS .....	i
HALAMAN PENGESAHAN KELULUSAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN UNTUK MEGIKUTI UJIAN TESIS.....	iii
PERNYATAAN .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
 BAB I      PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	12
 BAB II      TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Terhadap Hukum Jaminan Pada Umumnya .....	13
B. Tinjauan Terhadap Perjanjian Utang-Piutang Dengan Jaminan Fidusia .....	22
C. Ciri-Ciri Dari Lembaga Fidusia .....	26
D. Benda Obyek Jaminan Fidusia .....	28
E. Subyek Jaminan Fidusia .....	29

	F. Utang Yang Pelunasannya Dijamin Dengan Fidusia .....	29
	G. Hapusnya Jaminan Fidusia.....	31
	H. Wanprestasi Dalam Perjanjian dan Akibat-Akibatnya .....	32
	I. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi dan Kredit Macet. ....	34
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b>	
	1. Metode Pendekatan .....	40
	2. Spesifikasi Penelitian .....	41
	3. Populasi dan teknik Sampling.....	41
	a. Populasi .....	42
	b. Teknik Sampling .....	42
	4. Teknik Pengumpulan Data.....	43
	5. Metode dan Analisis Data .....	43
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
	I. Praktek Utang – Piutang yang di Jamin dengan Jaminan Fidusia di Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan Propinsi Jawa Timur .....	46
	a. Prosedur Realisasi Kredit Oleh Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur .....	48
	b. Pelaksanaan Perjanjian Utang-Piutang Dengan Jaminan Fidusia Dalam Praktek Di Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan	

yang Diterapkan Dalam Praktek Dengan Surat Perjanjian Utang – Piutang Dengan Kuasa Menjual Nomor : 270/Kreasi/09.18.0/VII/2005 .....	51
c. Analisis Hak Kepemilikan Terhadap Obyek Jaminan Dalam Perjanjian Utang – Piutang Dengan Kuasa Menjual Nomor : 270/Kreasi/09.18.0/VII/2005 .....	53
d. Jaminan Fidusia Dan Kekuatan Hukumnya Dalam Hal Jaminan Terhadap Hak Preferent Bagi Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan .....	58
e. Pendaftaran Fidusia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia .....	61
f. Praktek Pendaftaran Jaminan Fidusia Di Kantor Pendaftaran Fidusia Di Kota Surabaya Jawa Timur .....	63
g. Akta Jaminan Fidusia dan Pendaftarannya menurut Notaris .....	64
II. Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Obyek Jaminan Fidusia .....	67
• Pelaksanaan UUF Sebuah Kewajiban Yang Harus Dipenuhi dan dilaksanakan .....	71

• Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia Di Kabupaten/Kota Dan Refisi atas Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia Merupakan Suatu Kebutuhan .....	74
BAB V      PENUTUP	
A. Kesimpulan .....	77
B. Saran .....	79
DAFTAR PUSTAKA .....	82
LAMPIRAN	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Sesuai dengan politik pemerintah yang tertera dalam Proyek Pembangunan Nasional (PROPENAS) mengenai pengolahan ekonomi potensial menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan potensi modal sebagai salah satu unsur pembangunan, dimana untuk memperlancar pengerahan dana, memperluas pemberian kredit kepada masyarakat hendaknya diusahakan agar dana – dana yang disalurkan lewat bank – bank tidak hanya berasal dari bank sentral dan Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) saja melainkan juga menyerap dana – dana yang berasal dari masyarakat sendiri. Berhubungan dengan ini perlu adanya penyaluran dana yang ada dalam masyarakat ke arah yang produktif. Untuk itu negara memegang peranan penting dalam penentuan cara – cara pemberian kesempatan kredit oleh lembaga – lembaga kredit untuk mendukung pertumbuhan ekonomi yang demikian ini dimungkinkan pemberian kredit dengan benda bergerak dan benda tidak bergerak sebagai jaminan.

Dalam rangka Pembangunan Ekonomi Indonesia, maka bidang hukum juga meminta secara serius dalam pembinaan hukumnya diantaranya ialah lembaga jaminan. Pembinaan hukum, dalam bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekuensi logis dan merupakan suatu perwujudan tanggung jawab pembinaan hukum untuk mengimbangi lajunya kegiatan – kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan – kegiatan demikian tersebut di atas sering dilakukan oleh warga negara Indonesia pada umumnya untuk meningkatkan pembangunan ekonomi kerakyatan karena sudah



menjadi kebutuhan rakyat yang akhirnya kegiatan – kegiatan tersebut memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya, para pemberi modal mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan modal dan kepastian hukum.

Adapun lembaga jaminan yang ada adalah :

1. Gadai
2. Hak Tanggungan
3. Jaminan Fidusia
4. Hipotek (bukan tanah)
5. Penanggungan/*borg tocht* (jaminan perorangan) <sup>1</sup>

Dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (selanjutnya akan disebut KUHPerdata), di kenal adanya hak kebendaan yang bersifat memberi kenikmatan dan hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan. Hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan senantiasa tertuju kepada benda milik orang lain, benda milik orang lain dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Untuk benda jaminan milik orang lain yang berupa benda bergerak, maka hak kebendaan tersebut adalah hak gadai, sedangkan benda jaminan milik orang lain yang berupa tanah, maka hak kebendaan tersebut adalah hipotik (sekarang Hak Tanggungan).

Gadai merupakan jaminan dengan menguasai bendanya sedangkan hipotik/Hak tanggungan merupakan jaminan dengan tanpa menguasai bendanya. Jaminan dengan menguasai bendanya bagi kreditor akan lebih aman karena mengingat pada benda bergerak mudah untuk dipindahtangankan dalam arti dijual lelang jika debitur wanprestasi, walaupun mudah untuk berubah nilainya. Gadai merupakan jaminan dengan menguasai bendanya. Di Indonesia dalam praktek

---

<sup>1</sup> Khasadi, 2006, *Materi Hukum Jaminan*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, Halaman 5.

perbankan sedikit sekali dipergunakan, kadang – kadang hanya sebagai jaminan tambahan dari jaminan pokok yang lain. Hal demikian terjadi karena terbentur pada syarat *inbezit stelling* pada gadai, padahal si debitor masih membutuhkan benda jaminan tersebut, lain halnya dengan *Fiduciaire Eigendoms Overdracht* (FEO) atau di Indonesia disebut Fidusia atau penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan, yang pada awalnya tidak diatur dalam perundang – undangan melainkan lahir dari yurisprudensi sekarang di Indonesia diatur dengan Undang – Undang Jaminan Fidusia.<sup>2</sup>

Gadai dan hipotik karena merupakan hak kebendaan mempunyai juga sifat – sifat yang ada pada hak kebendaan. Masalah gadai ini diatur dalam buku II Titel 20 Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 KUHPerdata.

Menurut Pasal 1150 KHUPerdata pengertian dari Gadai adalah :

Suatu hak yang diperoleh seorang kreditor atas suatu barang bergerak yang bertubuh maupun tidak bertubuh yang diberikan kepadanya oleh debitor atau orang lain atasnamanya untuk menjamin orang lain atasnamanya dan yang memberikan kewenangan kepada kreditor untuk mendapatkan pelunasan dari barang tersebut lebih dahulu dari pada kreditor – kreditor lainnya terkecuali biaya – biaya yang telah dikeluarkan untuk memelihara benda itu, biaya – biaya mana harus didahulukan.

Dari definisi tersebut di atas terkandung adanya beberapa unsur – unsur pokok, yaitu :

---

<sup>2</sup> Hamzah, Senjum Manullang, 1987, *Lembaga Fidusia dan Penerapannya di Indonesia*, Indhill Co. Jakarta, Halaman 11.

1. Gadai lahir karena perjanjian penyerahan kekuasaan atas barang gadai kepada kreditor pemegang gadai;
2. Penyerahan itu dapat dilakukan oleh debitor atau orang lain atas nama debitor;
3. Barang yang menjadi obyek gadai lainnya hanya benda bergerak, baik bergerak, bertubuh maupun tidak bertubuh;
4. Kreditor pemegang gadai berkala untuk mengambil pelunasan dari barang gadai terlebih dahulu daripada kreditor – kreditor lainnya.<sup>3</sup>

Salah satu utang – piutang/kredit yang di jalankan sekarang oleh Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan Propinsi Jawa Timur adalah perjanjian utang – piutang dengan Jaminan Fidusia dimana hal tersebut merupakan kebijakan yang diambil dalam rangka untuk menyesuaikan dengan perkembangan dunia usaha dan kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks, dimana debitor untuk menjamin barang jaminannya untuk mendapatkan sejumlah uang yang dipinjam kepada kreditor. Sehingga barang jaminan tersebut masih bisa digunakan oleh debitor guna mendukung usahanya. Sehingga untuk memenuhi kebutuhan masyarakat di dunia dalam memberikan pinjaman/kredit Perum pegadaian Branta tersebut menerapkan Jaminan Fidusia, sehingga debitor dengan Jaminan Fidusia tersebut bisa dipinjamkan uang tanpa menyerahkan barang jaminannya kepada kreditor dengan demikian debitor tetap bisa memanfaatkan barang jaminannya untuk mendukung usahanya debitor yang pinjam uang. Hal tersebut di atas (perjanjian utang piutang dengan Jaminan Fidusia dalam Praktek di Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur).

---

<sup>3</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, 2005, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, Halaman 13.

Praktek yang dilakukan oleh Perum Pegadaian tersebut sesuai dengan Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (Selanjutnya akan disebut UUF) juncto Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Fidusia di Perum Pegadaian (selanjutnya akan disebut PP 103) juncto Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1990 tentang Pelaksanaan fidusia di Perum Pegadaian (selanjutnya akan disebut PP 10) . Pasal 1 angka 5 UUF yang berbunyi sebagai berikut :

Penerima Fidusia adalah orang perseorangan aatau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan Jaminan Fidusia.

Fidusia merupakan istilah yang sudah lama dikenal dalam bahasa Indonesia. Undang – undang yang khusus mengatur hal ini, yaitu UUF yang juga menggunakan istilah “Fidusia”. Dengan demikian, istilah “Fidusia” sudah merupakan istilah resmi dalam dunia hukum di Indonesia. Akan tetapi kadang – kadang dalam bahasa Indonesia untuk fidusia ini disebut juga dengan istilah “penyerahan hak milik secara kepercayaan”.

Dalam terminologi Belandanaya sering disebut dengan istilah lengkapnya berupa *fiduciaire Eigendom overdracht*, sedangkan dalam bahasa Inggrisnya secara lengkap sering disebut dengan istilah *fiduciary transfer of ownership*. Namun begitu, kadang – kadang dalam literatur Belanda dijumpai pula pengungkapan jaminan fidusia ini dengan istilah sebagai berikut :

- a. *Zekerheid – Eigendom* (Hak Milik Sebagai Jaminan)
- b. *Beztlloos Zekerheidsrecht* (Jaminan Tanpa Menguasai)
- c. *Venruit Pand Begrip* (Gadai yang Diperluas)

- d. *Eigendom Overdracht Tot Zekerheid* (Penyerahan Hak Milik Secara Jaminan)
- e. *Een Verkapt Pand Recht* (Gadai Berselubung)
- f. *Uitbaouw* dari *Pand* (Gadai yang Diperluas) <sup>4</sup>

Melihat dan membaca istilah – istilah di atas sebagaimana ada diliteratur – literatur yang ada di Belanda, dimana fidusia itu lahirnya berasal dari Belanda yang kemudian diikuti oleh Indonesia dalam praktek perjanjian hutang – piutang yang kemudian lahir UUF.

Bahwa Fidusia itu sebenarnya adalah Gadai yang diperluas, Gadai yang berselubung, dimana fidusia tersebut dijalankan dalam usaha supaya barangnya tetap bisa digunakan oleh debitor untuk mendukung usahanya. Jaminan Fidusia tersebut merupakan hak jaminan atas benda berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia (debitor), sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia (kreditor) terhadap kreditor lainnya.

Agar supaya sah peralihan dalam konstruksi hukum tentang Fidusia ini, haruslah memenuhi syarat – syarat sebagai berikut :

- a. Terdapat perjanjian yang bersifat *zakelijk* (kebendaan)
- b. Adanya *Title* untuk suatu peralihan hak

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Halaman 151.

- c. Adanya kewenangan untuk menguasai benda dari orang – orang yang menyerahkan benda
- d. Cara tertentu untuk menyerahkan, yakni dengan cara *constitutum possessorium* (jaminan yang barang jaminannya masih ada pada pemberi fidusia (debitor)) bagi benda yang bergerak yang berwujud atau dengan *cessie* untuk piutang.<sup>5</sup>

Selain harus memenuhi syarat – syarat tersebut di atas akta Jaminan Fidusia haruslah memenuhi syarat – syarat sebagaimana tertuang dalam UUF sebagai berikut :

#### Pasal 4

Jaminan Fidusia merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi.

#### Pasal 5

- (1) Pembebanan benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia.
- (2) Terhadap pembuatan akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dikenakan biaya yang besarnya diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

#### Pasal 6

---

<sup>5</sup> *Ibid*, Halaman 152.

Akta Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sekurang –  
kurangnya memuat :

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima Fidusia;
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin Fidusia;
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek Jamiknan Fidusia;
- d. Nilai penjaminan; dan
- e. Nilai benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia.

Setelah syarat – syarat tersebut di atas dipenuhi masih ada kewajiban untuk mendaftarkan jaminan fidusia tersebut dimana hal ini merupakan syarat mutlak supaya akta Jaminan Fidusia mempunyai kepastian hukum seperti yang diamanatkan UUF yaitu :

#### Pasal 11

- (1) Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan
- (2) Dalam hal benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia berada di luar wilayah negara Republik Indonesia, kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tetap berlaku.

Maka setelah didaftarkan oleh penerima Fidusia Akta Jaminan Fidusia seperti yang tertuang di dalam UUF yaitu :

#### Pasal 14

- (1) Kantor Pendaftaran Fidusia dan menyerahkan kepada penerima Fidusia Sertifikat Jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
- (2) Sertifikat Jaminan Fidusia yang merupakan salinan dari buku daftar Fidusia memuat catatan tentang hal – hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).
- (3) Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia dalam buku daftar Fidusia.

Untuk Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia diatur dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Dengan telah lahirnya UUF maka setiap Jaminan Fidusia harus dibuat secara notariil akta karena dengan notariil akta maka akta Fidusia tersebut menjadi alat bukti yang otentik untuk suatu pembuktian, dimana Akta Jaminan Fidusia tersebut harus dibuat dengan bahasa Indonesia. Tetapi agar supaya akta Jaminan Fidusia tersebut mempunyai kepastian hukum bagi debitor (pemberi Fidusia) dan kreditor (penerima Fidusia), maka akta Jaminan Fidusia yang dibuat notariil akta dan dibuat dengan bahasa Indonesia tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sebagaimana yang diamanatkan oleh UUF yaitu :

#### Pasal 12

- (1) Pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.



Pendaftaran Akta Jaminan Fidusia tersebut dilakukan agar supaya kreditor terlindungi dari debitor yang nakal atau wanprestasi. Untuk itu Akta Jaminan Fidusia tersebut yang harus mendaftar adalah penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya sesuai dengan UUF yaitu :

Pasal 13

- (1) Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan oleh penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia.

Peraturan/UUF tersebut merupakan cita – cita yang ingin dicapai yang merupakan *Dassolen*.

Akan tetapi dalam kenyataannya banyak sekali Jaminan Fidusia tersebut tidak didaftarkan dengan berbagai alasan kreditor atau penerima Fidusia misalnya dengan alasan tempat kantor pendaftaran jauh karena ke Kantor Pendaftaran Fidusia Wilayah, Transportasinya mahal, Jaminan Fidusianya di bawah lima puluh juta (Rp 50.000.000,-), maka akan didaftarkan apabila debitor (pemberi Fidusia) sudah kelihatan atau sudah akan wanprestasi (tidak membayar angsuran minimal tiga (3) bulan. Jarang debitor atau pemberi Fidusia yang wanprestasi dan sudah dibuat secara notariil, sehingga Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan menganggap sudah aman dan dalam kenyataan yang terjadi dalam praktek di masyarakat keadaannya lain/menyimpang dari aturan yang ada, ini yang disebut *Dassaen*.

Dengan demikian atau dengan latar belakang tersebut antara peraturan yang ada dengan kenyataan atau faktanya dalam praktek di masyarakat tidak

seperti yang diharapkan sehingga dibutuhkan suatu solusi untuk mengakomodasi hal – hal tersebut sehingga didapat suatu solusi/formula yang cocok untuk menjembatani antara *dassolen* dan *dassaen*, sehingga terjadi pertentangan antara aturan dan kenyataan yang terjadi dalam dunia praktek dan dunia usaha yang disebut *Gap*.

Berdasarkan latar belakang tersebut dan hasil pra riset yang dilakukan, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut materi yang ada serta akan dituangkan dalam bentuk usulan penelitian dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Utang – Piutang dengan Jaminan Fidusia Dalam Praktek di Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan”**.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Dari latar belakang da atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana praktek utang – piutang yang di jamin denan jamiman fidusia di Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan Propinsi Jawa Timur ?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi terhadap objek Jaminan Fidusia yang pembebanannya tidak didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusi, setelah berlakunya UUF ?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan utama penelitian ini secara khusus adalah

1. Untuk mengetahui bagaimana pratek utang – piutang yang di jamin dengan Jaminan Fidusia di Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan Propinsi Jawa Timur.

2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi terhadap obyek Jaminan Fidusia yang pembebanannya tidak didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia, setelah berlakunya UUF.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

1. Manfaat Teoritis. Diharapkan menambah khasanah dan melengkapi ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan ilmu hukum perdata khususnya pengetahuan hukum jaminan yang berkaitan dengan jaminan fidusia.
2. Manfaat Praktis. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan bagi pemerintah, untuk supaya mengeluarkan dan menetapkan suatu peraturan perundang – undangan yang lebih tegas dan jelas setidaknya tidaknya merevisi UUF maupun Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia dan bagi penegak hukum supaya hasil penelitian ini diharapkan dijadikan masukan untuk pertimbangan di dalam menjalankan tugasnya, khususnya mengenai terhadap eksekusi obyek jaminan fidusia yang tidak didaftarkan ke kantor pendaftaran jaminan fidusia.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. TINJAUAN TERHADAP HUKUM JAMINAN PADA UMUMNYA

Pengertian hukum Jaminan adalah keseluruhan kaedah –kaedah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan jaminan fasilitas kredit. Sedangkan Jaminan adalah suatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>6</sup>

Istilah hukum Jaminan berasal dari terjemahan *Zakerheidesstelling* atau *Security of law*. Dalam seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotik dan Jaminan lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disebutkan bahwa hukum Jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun Jaminan perseorangan. Pengertian hukum Jaminan ini mengacu pada jenis Jaminan bukan pengertian hukum Jaminan. Definisi ini menjadi tidak jelas karena yang dilihat hanya dari penggolongan Jaminan.<sup>7</sup>

Pendapat Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum Jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit dengan menjaminkan benda – benda yang dibelinya sebagai

---

<sup>6</sup>.Kashadi, Halaman 1. *Op. Cit.*

<sup>7</sup> Salim HS., 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Halaman 5.

jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga – lembaga kredit baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.<sup>8</sup>

Satrio J. menyatakan bahwa hukum jaminan adalah merupakan sebuah konsep yuridis yang berkaitan dengan penyusunan peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan jaminan yang mengatur jaminan – jaminan piutang seseorang kreditor terhadap debitor.<sup>9</sup>

Definisi yang terakhir ini difokuskan pada pengaturan pada hak – hak kreditor semata – mata tetapi tidak memperhatikan hak –hak debitor. Padahal subyek kajian hukum Jaminan tidak hanya menyangkut kreditor semata – mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitor. Sedangkan yang menjadi obyek kajian nya adalah benda jaminan. Dari berbagai kelemahan definisi tersebut maka definisi di atas yang antara yang satu dengan yang lain saling melengkapi kelemahan – kelemahan yang ada dari definisi tersebut, sehingga penulis berpendapat bahwa hukum jaminan adalah :

Keseluruhan dari kaidah – kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. (Kashadi, 2006 : 1).

Dari beberapa rumusan pengertian /definisi seperti tersebut di atas, jika disimpulkan maka mengandung unsur – unsur sebagai berikut :

---

<sup>8</sup> *Ibit*, Halaman 5-6.

<sup>9</sup> Satrio J. 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Halaman 8.

### 1. Adanya Kaidah Hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi dua (2) macam, yaitu kaidah hukum tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang – undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan yang tidak tertulis adalah kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.

### 2. Adanya Pemberi dan Penerima Jaminan

Pemberi Jaminan adalah orang – orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada Penerima Jaminan yang bertindak sebagai Pemberi Jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Orang ini lazim disebut dengan debitor. Penerima Jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari Pemberi Jaminan. Yang bertindak sebagai Penerima Jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memeberikan fasilitas kredit dapat berupa perbankan dan atau lembaga keuangan non bank.

### 3. Adanya Jaminan

Pada dasarnya jaminan yang diserahkan kepada kreditor adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak – hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imaterial merupakan jaminan non bank.

### 4. Adanya Fasilitas Kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh Pemberi Jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitor sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitor percaya bahwa bank atau lembaga keuangan non bank dapat memberikan kredit kepadanya.<sup>10</sup>

Dalam Hukum Jaminan dapat dijumpai beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu :

1. Asas *Pulicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan, pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran Fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran Hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftaran dan pencatatan balik nama yaitu Syahbandar;
2. Asas *Specialitet*, yaitu bahwa Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek hanya dapat dibebankan atas persil atas barang – barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;

---

<sup>10</sup> Oey Hoey Tiong, 1983, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur – Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Halaman 26.

3. Asas tak dapat dibagi – bagi yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya Hak Tanggungan, Hak Fidusia, Hipotek dan Hak Gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
4. Asas *in bezitstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai;
5. Asas horisontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunan milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai;
6. Asas Schuld dan Haftung, yaitu setiap orang bertanggung jawab terhadap hutangnya, tanggung jawab ini berupa menyediakan kekayaan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, jika perlu dijual untuk melunasi hutang – hutangnya;
7. Asas kepercayaan, yaitu setiap orang yang memberikan hutang kepada orang lain harus percaya bahwa debitor akan memenuhi prestasinya dikemudian hari;
8. Asas moral, yaitu setiap orang wajib memenuhi janjinya (dikuatkan sebagai norma hukum);
9. Asas paruitas kreditorium, yaitu seseorang yang mempunyai beberapa kreditor, maka kedudukannya para kreditur adalah sama;
10. Asas keseimbangan, yaitu masing – masing kreditor memperoleh piutangnya seimbang dengan piutang kreditor lain;



11. Asas umum, yaitu adanya kesamaan hak para kreditor atas harta kekayaan debitor.<sup>11</sup>

Asas – asas Nomor enam (6) sampai Nomor delapan (8) terkandung dalam Pasal 1131 KUHPdata dan asas – asas Nomor sembilan (9) sampai Nomor sebelas (11) terkandung dalam Pasal 1132 KUHPdata.

Apabila mengacu pada definisi teori yang telah dipaparkan di atas serta pada asas – asas yang ada dalam hukum jaminan, maka dapat ditelaah obyek dan ruang lingkup kajian hukum jaminan. Obyek kajian merupakan sasaran di dalam penyelidikan atau pengkajian hukum jaminan. Obyek itu dibagi menjadi dua (2) macam, yaitu obyek materiil dan obyek formal. Obyek materiil yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya. Obyek materiil hukum jaminan adalah manusia. Obyek formal yaitu sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Jadi obyek formal yaitu sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Jadi obyek formal hukum jaminan adalah bagaimana subyek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, pembebanan jaminan merupakan proses, yaitu menyangkut prosedur dan syarat – syarat di dalam pembebanan jaminan.

Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi umum dan jaminan khusus, jaminan khusus dibagi menjadi dua (2) macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak yang termasuk dalam jaminan benda bergerak meliputi Gadai dan Fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi Hak Tanggungan, Fidusia khususnya Rumah susun, Hipotek Kapal laut dan Pesawat

---

<sup>11</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa Jakarta, Halaman 67.

Udara. Sedangkan jaminan perseorangan meliputi *borg tocht*, tanggung menanggung (tanggung renteng) dan garansi bank.

Pada perinsifnya tidak semua benda – benda jaminan dapat dijaminkan pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dapat dijaminkan adalah benda – benda yang memenuhi syarat – syarat tertentu. Syarat – syarat benda jaminan yang baik adalah :

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu pihak yang memerlukan
2. Tidak melemahnya potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya
3. Memberikan kepastian kepada si kreditor dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit (Subekti).<sup>12</sup>

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan, yang pada dasarnya sifat perjanjian jaminan memiliki sifat *accessoir*, dimana tidak ada perjamjian jaminan kalau tidak ada perjanjian pokok (utang – piutang).

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi dua (2) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. *Rutten* berpendapat bahwa perjanjian pokok adalah perjanjian – perjanjian yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welke zelfanding een negen van berstaan recht*).<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Salim HS. Halaman 27-29. *Op. Cit.*

<sup>13</sup> C. Asser's, 1991, *Perjanjian Hukum Perdata Belanda*, Dian Rakyat, Jakarta, Halanan 129.

Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Unsur – unsur kredit meliputi :

1. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu ;
2. Didasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam ;
3. Para pihaknya yaitu bank dan pihak lain (nasabah) ;
4. Kewajiban peminjam yaitu untuk melunasi hutangnya ;
5. Jangka waktu ; dan
6. Adanya bunga.<sup>14</sup>

Sedangkan perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.<sup>15</sup> Contoh perjanjian – perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian Gadai, Hak Tanggungan dan Fidusia. Jadi sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian *Accessoir* yaitu mengikuti perjanjian pokok atau tidak ada perjanjian *accessoir* kalau tidak ada perjanjian pokok (utang piutang).<sup>16</sup>

Sedangkan bentuk dan substansi perjanjian jaminan adalah dimana perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis, perjanjian pembebanan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian pembebanan dalam bentuk lisan biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Biasanya pinjaman itu cukup dilakukan secara lisan.

---

<sup>14</sup> Rohmat, Budi, 2002, *Multi Finance Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang, Pembiayaan Konsaumen*, Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta, Halaman 57.

<sup>15</sup> Eugenia Liliawati Mulyono, Amin Widjaja Tunggal, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, Halaman 23.

<sup>16</sup> Simatupang, Richard Burton, 1996, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Rineka Cipta Jakarta, Halaman 31.

Misalnya Amerika Serikat ingin mendapatkan pinjaman uang dari B, maka Amerika Serikat cukup menyerahkan surat tanahnya pada B, setelah surat tanah diserahkan maka uang pinjaman diserahkan oleh George W. Bush kepada A, sejak terjadinya konsensus kedua belah pihak, maka sejak saat itulah terjadinya perjanjian pembebanan jaminan.

Perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan non bank maupun lembaga Pegadaian. Perjanjian pembebanan ini dapat dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta autentik. Biasanya perjanjian pembebanan jaminan dengan menggunakan akta di bawah tangan dilakukan pada lembaga pegadaian. Bentuk, isi dan syarat – syaratnya telah ditentukan oleh Perum Pegadaian secara sepihak. Sedangkan nasabah tinggal menyetujui isi dari perjanjian tersebut. Hal – hal yang kosong dalam Surat Bukti Kredit (SBK) meliputi nama, alamat, barang jaminan, jumlah taksiran dan tanggal jatuh tempo.

Perjanjian pembebanan jaminan dengan akta autentik ini dilakukan di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk atau diangkat oleh Menteri yang berwenang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Biasanya perjanjian pembebanan pada jaminan Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia dan Jaminan Hipotek atas Kapal Laut atau Pesawat Udara.

Berkaitan dengan perjanjian jaminan yang harus didaftar untuk memenuhi asas *publicitet* adalah Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek dimana sebelum didaftar perjanjian jaminan tersebut harus dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan harus di daftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten/Kota. Sedangkan Akta Fidusia harus dibuat dihadapan notaris dan

harus didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia yaitu Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia dan sedangkan Hipotik kapal yang beratnya paling sedikit 20 M3 (duapuluh meter kubik) isi ikatan harus dibuat tertulis, bisa dibawah tangan atau notariil akta, oleh kreditor dan debitor atau kreditor yang membawa grosse pendaftaran kapal menghadap pejabat pendaftaran kapal meminta dibuatkan akta Hipotek kapal, pejabat pendaftaran kapal membuat akta Hipotek kapal, yang selanjutnya dibawa ke inspeksi pajak untuk memperoleh skum Bea Materai dan Bea Materai dibayarkan ke kas negara.

## **B. TINJAUAN TERHADAP PERJANJIAN UTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN FIDUSIA**

Perjanjian utang piutang dengan jaminan Fidusia yang berasal dari bahasa Belanda *fiducie*. Sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *fiduciary transfer of ownership*, yang artinya kepercayaan. Di dalam berbagai literatur, Fidusia lazim disebut dengan istilah *eigendom overdraft* (FEO) yaitu penyerahan hak milik berdasarkan atas kepercayaan. Sedangkan di dalam Pasal 1 ayat (1) UUF. Dijumpai pengertian Fidusia sebagai berikut :

Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu.

Yang diartikan dengan pengalihan hak kepemilikan adalah pemindahan hak kepemilikan dari pemberi fidusia kepada penerima fidusia atas dasar kepercayaan, dengan syarat bahwa benda yang menjadi obyeknya tetap berada di tangan pemberi fidusia. Sedangkan A. Hamzah Senjum Manulung mengartikan Fidusia sebagai berikut :

Suatu cara pengoperan hak milik dari pemiliknya (debitor) berdasarkan adanya perjanjian pokok (perjanjian utang piutang) kepada kreditor, akan tetapi yang diserahkan hanya haknya saja secara *yuridise-levering* dan hanya dimiliki oleh debitor, tetapi bukan lagi sebagai *eigenaar* maupun *bezitter*, melainkan hanya sebagai debitor atau hounder dan atas nama kreditor – *eigenaar*.<sup>17</sup>

Definisi ini didasarkan pada konstruksi hukum adat, karena istilah yang digunakan adalah pengoperan, pengoperan diartikan sebagai suatu proses atau cara mengalihkan hak milik kepada orang lain. Unsur – unsur yang tercantum dalam definisi yang dikemukakan di atas adalah :

1. Adanya pengoperan ;
2. Dari pemiliknya kepada kreditor ;
3. Adanya perjanjian pokok ;
4. Penyerahan berdasarkan kepercayaan ;
5. Bertindak sebagai detentor atau hounder.

Berdasarkan prinsip utama dari jaminan fidusia adalah sebagai berikut :

1. bahwa secara riil, pemegang fidusia hanya berfungsi sebagai pemegang jaminan saja, bukan sebagai pemilik yang sebenarnya.
2. hak pemegang fidusia untuk mengeksekusi barang jaminan baru ada jika ada wanprestasi dari pihak debitor.
3. apabila hutang sudah dilunasi, maka obyek jaminan fidusia mesti dikembalikan kepada pihak pemberi fidusia.
4. jika hasil penjualan (eksekusi) barang fidusia melebihi jumlah hutangnya, maka sisa hasil penjualan harus dikembalikan kepada pemberi fidusia. <sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> *Op. Cit.* Salim HS. Halaman 55- 57.

<sup>18</sup> *Op. Cit.* Munir Fuady, Halaman 151.

Disamping istilah Fidusia, dikenal juga istilah Jaminan Fidusia, istilah Jaminan Fidusia ini dikenal dalam Pasal 1 angka 2 UUF, Jaminan Fidusia adalah : Hak Jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang – undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya.

Jadi dari definisi Pasal 1 angka 2 UUF terkandung unsur – unsur Jaminan Fidusia sebagai berikut :

1. Adanya hak jaminan ;
2. Adanya obyek, yaitu benda yang bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani dengan Hak Tanggungan ini berkaitan dengan pembebanan jaminan rumah susun;
3. Benda menjadi obyek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia; dan
4. memberikan kedudukan yang utama kepada kreditor.

Definisi yang diberikan UUF juga dapat dikatakan bahwa dalam Jaminan Fidusia terjadi pengalihan hak kepemilikan. Pengalihan itu terjadi atas dasar kepercayaan dengan janji benda yang hak kepemilikannya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Gunawan Widjaya, 2003, *Jaminan Fidusia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Halaman 136.

Kreditor dalam memberikan kredit kepada masyarakat membutuhkan pinjaman sejumlah uang untuk modal usahanya dengan Jaminan Fidusia berpedoman pada UUF juncto Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Sebagaimana diamanatkan UUF Pasal 11 sampai dengan Pasal 18 dimana Jaminan Fidusia tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia serta menerapkan asas publikasi agar debitor, kreditor dan pihak ketiga terlindungi.

Kreditor itu selaku lembaga ekonomi, juga mempunyai misi untuk menghidupkan dan meningkatkan ekonomi masyarakat. Peran sebagai lembaga intermediasi harus mampu menciptakan dan menggerakkan sektor perdagangan dan industri guna meningkatkan ekonomi masyarakat.

Dalam perjanjian utang piutang penting artinya bagi kreditor dan debitor hal ini berfungsi :

1. Perjanjian utang piutang berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian utang piutang merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
2. Perjanjian utang piutang berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan – batasan alat bukti mengenai berdasar batasan dan kewajiban antara kreditor dan debitor;

Adapun isi perjanjian utang piutang pada umumnya adalah :

1. Jumlah kredit yang diberikan kepada debitor oleh Kreditor;
2. Besar suku bunga kredit dan biaya provisi serta biaya administrasi yang wajib dibayar oleh debitor;



3. Jangka waktu pembiayaan, kredit yang harus dipenuhi oleh debitor kepada kreditor;
4. Cara pembayaran yang dapat dilakukan oleh debitor;
5. Barang jaminan beserta syarat pengikatannya, pembayaran pajak serta asuransi kebakaran untuk perlindungan dari resiko kerugian;
6. Syarat lain yang diperjanjikan setelah melalui kesepakatan sewaktu proses penilaian utang piutang.

### **C. CIRI – CIRI DARI LEMBAGA FIDUSIA**

Seperti halnya hak tanggungan, lembaga jaminan fidusia yang kuat juga mempunyai ciri – cirri, yaitu :

1. Memberikan kedudukan yang mendahului kepada kreditor penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya (Pasal 27 UUF)

Penerima fidusia memiliki hak yang didahulukan terhadap kreditor lainnya. Hak yang didahulukan dihitung sejak tanggal pendaftaran benda yang menjadi obyek jaminan fidusia pada kantor pendaftaran fidusia. Hak yang didahulukan yang dimaksud adalah hak penerima fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi benda yang menjadi obyek jaminan fidusia. Hak yang didahulukan dari penerima fidusia tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi pemberi fidusia. Ketentuan dalam hal ini berhubungan dengan ketentuan bahwa jaminan fidusia merupakan hak agunan atas kebendaan bagi pelunasan utang. Di samping itu, ketentuan dalam Undang – undang tentang Kepailitan menentukan bahwa benda yang menjadi obyek jaminan fidusia berada di luar kepailitan dan atau likuidasi. Apabila atas benda yang sama menjadi obyek jaminan fidusia lebih dari 1 (satu) perjanjian

Jaminan Fidusia, maka hak yang didahulukan ini diberikan kepada pihak yang lebih dahulu mendaftarkannya pada Kantor Pendaftaran Fidusia.

2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suiet*) (Pasal 20 UUF).

Jaminan fidusia tetap mengikuti benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dalam tangan siapapun benda tersebut berada, kecuali pengalihan atas benda persediaan yang menjadi obyek Jaminan Fidusia. Ketentuan ini mengakui prinsip "*droit de suite*" yang telah merupakan bagian dari peraturan perundang – undangan Indonesia dalam kaitannya dengan hak mutlak atas kebendaan (*in rem*).

3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak – pihak yang berkepentingan (Pasal 6 dan Pasal 11 UUF)

Akta jaminan fidusia yang dibuat notaris sekurang – kurangnya memuat :

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
- b. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
- c. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia;
- d. Nilai penjaminan;
- e. Nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia wajib didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia.

4. Mudah dan Pasti pelaksanaan eksekusinya (Pasal 29 UUF)

Dalam hal debitur atau pemberi fidusia cidera janji, pemberi fidusia wajib menyerahkan obyek jaminan fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi. Eksekusi dapat dilaksanakan dengan cara pelaksanaan title

eksekutorial oleh penerima fidusia artinya langsung melaksanakan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi, atau penjualan benda obyek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan. Dalam hal akan dilakukan penjualan di bawah tangan, harus dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia.<sup>20</sup>

#### **D. BENDA OBYEK JAMINAN FIDUSI**

Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia adalah benda yang dapat dimiliki dan dialihkan hak kepemilikannya, baik benda itu berwujud maupun tidak berwujud, terdaftar maupun tidak terdaftar, bergerak maupun tidak bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan atau hipotek. Apabila kita memperhatikan pengertian benda yang dapat menjadi obyek jaminan fidusia tersebut maka yang dimaksud dengan benda adalah termasuk juga piutang (*receivables*). Khusus mengenai hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, undang – undang mengatur bahwa jaminan fidusia meliputi hasil tersebut dan juga klaim asuransi kecuali diperjanjikan lain. Uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia harus disebut dengan jelas dalam akta jaminan fidusia baik identitas benda tersebut, maupun penjelasan surat bukti kepemilikannya dan bagi benda *inventory* yang selalu berubah – ubah dan atau tetap harus dijelaskan jenis bendanya dan kualitasnya. Jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian. Pembebanan jaminan atas benda atau piutang

---

<sup>20</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, Halaman 37 – 39.*Op. Cit.*

yang diperoleh kemudian. Pembebanan dengan perjanjian tersendiri.<sup>21</sup> Dalam Pasal 10 UUF disebutkan bahwa :

Kecuali diperjanjikan lain :

- a. Jaminan fidusia meliputi hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.  
Yang dimaksud dengan "hasil dari benda yang menjadi obyek jaminan fidusia" adalah segala sesuatu yang diperoleh dari benda yang dibebani jaminan fidusia.
- b. Jaminan fidusia meliputi klaim asuransi, dalam hal benda yang menjadi obyek fidusia diasuransikan.

#### **E. SUBYEK JAMINAN FIDUSIA**

yang dimaksud dengan subyek dalam UUF ini adalah pemberi fidusia dan penerima fidusia. Pemberi fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, sedangkan penerima fidusia adalah orang perseorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia. Pemberi fidusia dapat dilakukan oleh debitor sendiri dan dapat juga dilakukan oleh pihak ketiga. Oleh karena pendaftaran jaminan fidusia dilaksanakan di tempat kedudukan pemberi fidusia dan notaris yang membuat akta jaminan fidusia harus notaris Indonesia, maka pemberi fidusia tidak dapat dilakukan oleh warga Negara asing atau badan hukum asing kecuali penerima fidusia, karena hanya berkedudukan sebagai kreditor penerima fidusia.<sup>22</sup>

#### **F. UTANG YANG PELUNASANNYA DIJAMIN DENGAN FIDUSIA**

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang, baik dalam mata uang Indonesia atau mata uang lainnya, baik

---

<sup>21</sup> *Ibit*, Halaman 39.

<sup>22</sup> *Ibit*, Halaman 40.

secara langsung maupun secara *kontinjen*. Utang yang pelunasannya dijamin dengan fidusia dapat berupa :

1. Utang yang telah ada;
2. Utang yang akan timbul di kemudian hari yang telah diperjanjikan dalam jumlah tertentu. Utang yang akan timbul di kemudian hari yang dikenal dengan istilah "kontinjen", misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan garansi bank.
3. utang yang pada saat eksekusi dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban memenuhi suatu prestasi. Utang yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah utang bunga atas pinjaman pokok dan biaya lainnya yang jumlahnya dapat ditentukan kemudian.<sup>23</sup>

Jaminan fidusia dapat diberikan untuk menjamin utang kepada lebih dari satu penerima fidusia atau kepada kuasa atau wakil dari penerima fidusia tersebut. Ketentuan ini dimaksudkan sebagai pemberian fidusia kepada lebih dari satu penerima fidusia dalam rangka pembiayaan kredit konsorsium.

Yang dimaksud dengan "kuasa" adalah orang yang mendapat kuasa khusus dari penerima fidusia untuk mewakili kepentingannya dalam penerimaan jaminan fidusia dari pemberi fidusia. Yang dimaksud dengan "wakil" adalah orang yang secara hukum dianggap mewakili penerima fidusia dalam penerimaan jaminan fidusia, misalnya wali amanat dalam mewakili kepentingan pemegang obligasi.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Khasadi, Halaman 41. *Op. Cit.*

<sup>24</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, Halaman 41. *Op. Cit.*

Dalam hubungan ini yang perlu diperhatikan adalah pemberi fidusia dilarang melakukan fidusia ulang terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia yang sudah terdaftar. Fidusia ulang oleh pemberi fidusia, baik debitor maupun penjamin pihak ketiga, tidak dimungkinkan atas benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, karena hak kepemilikan atas benda tersebut telah beralih kepada penerima fidusia. Sedangkan syarat bagi sahnyanya jaminan fidusia adalah bahwa pemberi fidusia mempunyai hak kepemilikan atas benda yang dijadikan obyek jaminan fidusia pada waktu ia memberi jaminan fidusia.<sup>25</sup>

#### **G. HAPUSNYA JAMINAN FIDUSIA**

Jaminan fidusia hapus karena hal – hal sebagai berikut :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan fidusia;
2. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia;
3. musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

Dalam hal benda yang menjadi obyek jaminan fidusia musnah dan benda tersebut diasuransikan, maka klaim asuransi akan menjadi pengganti obyek jaminan fidusia tersebut. Apabila jaminan fidusia hapus, penerima fidusia memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia dengan melampirkan pernyataan mengenai hapusnya utang, pelepasan hak, atau musnahnya benda yang menjadi obyek jaminan fidusia tersebut. Dengan hapusnya jaminan fidusia, Kantor Pendaftaran Fidusia mencoret pencatatan Jaminan fidusia dari Buku Daftar Fidusia, selanjutnya Kantor Pendaftaran Fidusia memberikan surat keterangan yang menyatakan Bukti Pendaftaran Fidusia yang bersangkutan ini tidak berlaku lagi.

---

<sup>25</sup> *Ibit*, Halaman 41.

## **H. WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN DAN AKIBAT – AKIBATNYA**

Di dalam suatu perjanjian dimungkinkan terjadinya suatu wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) yang dilakukan oleh debitor dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditor. Apabila si berutang (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikan, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seseorang debitor dapat berupa empat macam :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang atau debitor sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu diancam beberapa sanksi atau hukuman. Sanksi yang tidak enak bagi debitor yang lalai ada empat macam, yaitu :

1. Membayar kerugian yang diterima oleh kreditor atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Dalam kaitannya dengan jaminan fidusia seperti yang diatur pada Pasal 29 UUF angka (1) apabila debitor atau pemberi fidusia cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara, huruf (a) pelaksanaan titel eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) oleh penerima fidusia yang berbunyi bahwa “sertipikat jaminan fidusia sebagaimana

dimaksud ayat (1) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ayat (1) nya berbunyi “dalam sertifikat jaminan fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dicantumkan irah –irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Maka karena ada irah – iarah tersebut ayat (3) Pasal 15 berbunyi “apabila debitur cidera janji, penerima fidusia mempunyai hak untuk menjual benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atas kekuasaannya sendiri.

Di dalam pendaftaran akta jaminan fidusia pada Pasal 14 ayat (1) diatur hal “Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia sertifikat jaminan Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran”. Dan pada ayat (3) –nya menentukan “Jaminan Fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Dengan demikian penerima fidusia (kreditor) langsung bisa mengeksekusi barang/benda jaminan fidusia apabila pemberi fidusia (debitur) wanprestasi/ingkar janji, namun tentunya apabila akta jaminan fidusia tersebut telah melaksanakan prosedur sesuai dengan yang diamanatkan oleh UUF. Pertanyaanya bagaimana apabila akta jaminan fidusia tersebut tidak didaftarkan seperti yang diamanatkan oleh UUF, sedangkan pemberi Fidusia (debitur) melakukan wanprestasi/ingkar janji dan apakah akta yang didaftarkan kemudian setelah debitur wanprestasi bisa digunakan untuk mengeksekusi Jaminan utang piutang Fidusia tersebut. Untuk menjawab pertanyaan – pertanyaan atau permasalahan – permasalahan yang timbul dalam usulan tesis ini akan dilakukan riset lebih lanjut dan akan dibahas pada tesis yang akan dilakukan oleh penulis.



## **I. FAKTOR – FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA WANPRESTASI DAN KREDIT MACET**

Pada dasarnya para debitor/nasabah tidak menginginkan barang jaminannya atau benda – benda lainnya di eksekusi dan dilelang untuk menutupi hutangnya debitor, mereka tetap menginginkan supaya pembayaran hutang – hutangnya dapat diperpanjang. Walaupun dari pihak perbankan ataupun lembaga keuangan non bank telah melakukan somasi beberapa kali kepada debitor/nasabah, namun mereka tetap tidak melaksanakan prestasinya tepat pada waktunya. Apabila hal itu tidak diindahkan oleh debitor/nasabah, maka lembaga perbankan atau non bank akan melakukan sita jaminan dan akan segera dilelang sesuai aturan yang berlaku untuk menutupi hutang para debitor/nasabah yang wanprestasi. Yang menjadi faktor penyebab nasabah tidak melaksanakan kewajibannya adalah kondisi ekonomi nasabah yang rendah, kemauan debitor untuk membayar hutangnya sangat rendah, nilai jaminan lebih kecil dari jumlah hutang pokok dan bunga, usaha nasabah bangkrut, kredit yang diterima nasabah disalahgunakan, manajemen usaha nasabah sangat lemah, dan pembinaan kreditor terhadap nasabah/debitor sangat lemah, dan pembinaan kreditor terhadap nasabah sangat kurang. Factor – factor tersebut akan dijelaskan sebagai berikut :

### **1. Kondisi ekonomi nasabah/debitor**

Pada umumnya, yang meminjam uang pada lembaga perbankan / non bank adalah nasabah/debitor menengah ke bawah. Mereka pada umumnya adalah para petani tembakau, pengusaha kecil, dan menengah. Sehingga dalam mengembangkan usahanya selalu tergantung pada harga pasar yang berlaku. Di dalam prinsip ekonomi, bahwa semakin banyak barang yang dijual di pasar, maka semakin rendah harga barang tersebut. Hal ini tampak dari

kebijakan petani tembakau, dimana mereka semua menanam tembakau. Tembakau ini melimpah, sehingga harga anjlok, sementara kebutuhan perusahaan sangat terbatas. Maka dengan sangat terpaksa mereka menjual harga tembakau dengan harga yang rendah. Yang pada gilirannya mereka tidak mampu membayar utang kredit pada lembaga perbankan, sementara uang yang diterima cukup untuk membayar biaya pengelolaannya;

2. Kemauan debitor untuk membayar hutangnya sangat rendah

Rendahnya kemauan debitor untuk membayar hutang – hutangnya ini disebabkan karena jaminan yang digunakan oleh mereka adalah tanah milik orang lain. Terjadinya penggunaan tanah milik orang lain adalah disebabkan pemilik tanah membutuhkan uang, misalnya Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah). Untuk mendapatkan uang tersebut, maka yang bersangkutan menyuruh orang lain untuk memperoleh kredit tersebut. Di dalam mengajukan permohonan kredit, debitor ini meminjam kredit dalam jumlah yang besar, misalnya Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), sehingga pada gilirannya ia tidak mampu membayar pinjaman pokok dan bunga kreditnya.

5. Nilai jaminan lebih kecil dari jumlah hutang pokok dan bunga

Pada saat dilakukan penilaian oleh lembaga perbankan/ non bank, bahwa obyek jaminan yang dimiliki oleh nasabah dianggap cukup untuk membayar hutang pokok dan bunga, manakala ia tidak mampu membayar hutang. Namun, dalam kenyataan ternyata pada saat dilakukan pelelangan nilai jaminan itu tidak cukup untuk membayar hutang –hutangnya. Apabila hal seperti itu terjadi, nasabah memberi kesempatan kepada Kantor Lelang Negara untuk melakukan pelelangan terhadap barang tersebut.

6. Usaha nasabah/debitor bangkrut

Setiap nasabah yang mengembangkan bisnis tidak menginginkan usahanya bangkrut. Mereka tetap menginginkan supaya usaha dagangannya tetap berjalan dan mendapat keuntungan sebanyak – banyaknya. Bangkrutnya usaha nasabah ini disebabkan bisnis yang dikembangkan sangat banyak dan adanya pengaruh krisis ekonomi dan moneter. Misalnya, usaha yang utama mereka berdagang, tetapi mereka juga mengembangkan usaha di bidang transportasi, perkayuan, dan lain – lain. Banyaknya usaha yang dikembangkan nasabah ini membuat biaya yang dikeluarkan untuk mengembangkan usaha tersebut menjadi bertambah. Setiap penambah sebuah kegiatan usaha, maka akan bertambah modal yang dibutuhkan untuk itu. Krisis ekonomi dan moneter yang berkepanjangan berdampak negative terhadap pengembangan usaha dari debitor, dimana debitor tidak mampu bersaing untuk mengembangkan usahanya karena besarnya biaya yang dikeluarkan untuk itu, sedangkan daya beli masyarakat sangat kurang/rendah.

7. Kredit yang diterima nasabah/debitor disalahgunakan

Di dalam usulan yang disampaikan kepada bank/non bank, nasabah telah menentukan tujuan kredit yang diajukannya, misalnya untuk investasi usaha, pengembangan usaha, pembangunan sarana dan prasarana investasi, dan lain – lain. Namun, mereka tidak menggunakan uang itu sebagaimana mestinya. Mereka menggunakan kredit yang diterima untuk membeli mobil mewah, kawin kedua kalinya, dan lain – lain.

8. Manajemen usaha nasabah/debitor sangat lemah

Pengelolaan bisnis harus disertai dengan manajemen yang baik. Artinya, nasabah di dalam mengembangkan usahanya mempunyai pengetahuan dan *skill* yang berkaitan dengan pengelolaan usaha. Tanpa adanya hal itu, maka

usaha nasabah/debitor tidak dapat berkembang dengan baik. Suatu manajemen dikatakan baik, apabila nasabah tersebut mempunyai catatan yang berkaitan dengan debit dan kredit (pemasukan dan pengeluaran). Umumnya, pengusaha ekonomi lemah di dalam mengembangkan usahanya tidak mempunyai catatan – catatan seperti tersebut di atas, sehingga mereka tidak mampu menghitung berapa jumlah keuntungan dan kerugian yang dideritanya.

9. Pembinaan kreditor terhadap nasabah sangat kurang

Keberhasilan nasabah/debitor di dalam pengembangan usahanya tidaklah terlepas dari usaha pembinaan yang dilakukan oleh kreditor terhadap nasabahnya. Pembinaan nasabah/debitor ini mencakup pembinaan *skill*, pembinaan manajemen, marketing, negosiasi. Selama ini kita melihat bahwa pembinaan yang dilakukan oleh lembaga perbankan terhadap nasabahnya sangat kurang. Pembinaan baru dilakukan oleh kreditor setelah debitor mengalami masalah di dalam pengembalian kreditnya. Seharusnya para nasabah/debitor diberikan keterampilan, baik *skill*, manajemen, marketing dan negosiasi.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Salim HS, Halaman 270 – 274. *Op. Cit.*

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian dalam ilmu – ilmu sosial dan kemanusiaan adalah segala aktivitas berdasarkan disiplin ilmiah untuk mengumpulkan, mengelaskan, menganalisa dan menafsirkan fakta – fakta alam masyarakat, kelakuan rohani manusia guna menemukan prinsip – prinsip pengetahuan dan metode baru dalam usaha menanggulangi hal –hal tersebut. Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan, menguji suatu pengetahuan, menemukan berarti berusaha untuk melakukan sesuatu dalam mengisi kekosongan atau kekurangan, mengembangkan sesuatu yang memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang sudah ada atau diragukan keberadaannya.<sup>27</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa, dilakukan secara metodologis, sistimatis dan konsisten metodologis berarti sesuai metodologis atau cara tertentu. Sistimatis berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti berdasarkan tidak adanya hal – hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.<sup>28</sup>

Metode penelitian dapat dikatakan metodologi yaitu merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam kegiatan penelitian, sehingga dalam uraiannya dapat mengarah sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai.

Sejalan dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari, maka dalam penulisan tesis ini yang digunakan adalah penelitian hukum. Adapun yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah :

---

<sup>27</sup> Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Halaman 120.

<sup>28</sup> Ronny Hanitiyo Soemitro, 1983, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Halaman 15.

Kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa jenis gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk megusahakan pemecahan atas permasalahan – permasalahan yang timbul di dalam gejala hukum yang bersangkutan.<sup>29</sup>

Penelitian ini juga merupakan salah satu bagian dari tahap dalam setiap usaha atau kerja seorang peneliti. Dalam suatu penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, metode atau cara kerja mempunyai peranan penting antara lain :

1. Menambah pengetahuan para peneliti untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik dan lengkap;
2. Memberi kemungkinan untuk meneliti hal – hal yang belum diketahui;
3. Memberi kemungkinan untuk melakukan penelitian interdisipliner;
4. Memberi pedoman untuk mengorganisir serta mengintegrasikan.

Dalam penelitian, penulis menggunakan metode penelitian tertentu agar sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai dengan menggunakan metode tertentu tersebut diharapkan dapat memberi pedoman tentang bagaimana cara mempelajari, menganalisa dan menarik kesimpulan terhadap masalah yang sedang diteliti. Dalam hal ini adalah mengenai masalah pelaksanaan perjanjian utang piutang dengan jaminan fidusia dalam praktek di Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur.

Untuk lebih jelasnya dalam penyusunan tesis ini penulis akan menggunakan kegiatan penelitian dengan menggunakan metode tertentu yang tersebut di bawah ini, antara lain :

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Halaman 42.

## 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris atau dengan kata lain disebut normatif empiris. Seperti yang disampaikan oleh Profesor Abdul Kadir Muhammad bahwa :

“Penelitian hukum normatif empiris (applied law research) adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (konstitusi, undang – undang, atau kontrak) secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Implementasi secara in action diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.”<sup>30</sup>

Sehubungan dengan metode penelitian yang digunakan tersebut penulis melakukan dengan cara meneliti peraturan – peraturan, perundang – undangan, teori – teori hukum dan pendapat – pendapat para sarjana hukum terkemuka yang merupakan data sekunder, kemudian dikaitkan dengan keadaan yang sebenarnya.

Pendekatan bersifat yuridis yang mempergunakan sumber data sekunder adalah untuk menganalisa Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur dalam kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian utang piutang dengan Jaminan Fidusia dalam usaha membantu masyarakat dalam dunia usaha untuk memberikan pinjaman sejumlah uang dengan Jaminan Fidusia.

Sedangkan pendekatan empirisnya mempergunakan sumber data primer, yakni data yang langsung diperoleh dari informasi responden yang digunakan untuk mengetahui gambaran kegiatan usaha dari Perum Pegadaian tersebut dalam

---

<sup>30</sup> Abdul Kadir Muhammad, Halaman 134. *Op. Cit.*

kegiatannya membantu masyarakat di dunia usaha (debitor). Untuk mendapatkan pinjaman uang yang dibutuhkan dengan Jaminan Fidusia dalam praktek sudah sesuai aturan hukum positif yang berlaku atau belum yaitu proses pembebanannya sebagai obyek jaminan, sebagaimana yang ditentukan dalam UUF.

Jadi pendekatan yang bersifat yuridis empiris digunakan untuk mengetahui hal – hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan perjanjian utang piutang dengan Jaminan Fidusia dalam praktek di Perum Pegadaian yang melaksanakan praktek Fidusia tersebut.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala – gejala lainnya.

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara rinci sistimatis dan menyeluruh mengenai hal yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian utang piutang dengan Jaminan Fidusia pada Perum Pegadaian tersebut.

Sedangkan istilah analisis mengandung pengertian mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek – aspek dari pelaksanaan perjanjian utang piutang dengan Jaminan Fidusia pada Perum Pegadaian tersebut dalam praktek sehari – hari, khususnya Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur. Adapun spesifikasinya atau ruang lingkup dari penelitian ini adalah hubungan antara masyarakat sebagian pemberi Fidusia (debitor) dan Perum Pegadaian tersebut sebagai penerima Fidusia (kreditor).

## **3. Populasi dan Teknik Sampling**



### **a. Populasi**

Pengertian populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti, oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi tersebut. Tetapi cukup diambil sebagian saja. Untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.<sup>31</sup>

Apakah dalam praktek mengikuti prosedur UUF., sehingga data yang akan diambil tidak akan mengurangi keakuratan data. Adapun sampel yang menjadi sebagai responden dalam penelitian ini adalah :

1. Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur;
2. Kantor Pendaftaran Fidusia Wilayah Jawa Timur;
3. Debitor Perum Pegadaian;
4. Pengadilan Negeri Pamekasan.

### **b. Teknik Sampling**

Karena hanya satu Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur yang diteliti sehingga langsung dijadikan populasi, Kantor Pendaftaran Fidusia Wilayah Jawa Timur sebagai populasi karena hanya satu Kantor Pendaftaran Fidusia dan Pengadilan Negeri Pamekasan Juga sebagai populasi karena hanya satu Pengadilan Negeri di Kabupaten Pamekasan.

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Random sampling*, dari debitor Perum Pegadaian Cabang Branta di Kabupaten

---

<sup>31</sup> *Op. Cit.* Ronny Hanitiyo Soemitro, Halaman 44.

Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur diambil empat (4) debitor yang mendapatkan kredit dengan Jaminan Fidusia.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini akan diteliti data primer dan data sekunder dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu meliputi kegiatan studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Melalui teknik interview/wawancara langsung dengan responden.

Wawancara dilakukan pada pimpinan Perum Pegadaian (Manajer kantor cabang) yang telah ditentukan menjadi sampel dan pada pejabat Kantor Pendaftaran Fidusia Wilayah Propinsi Jawa Timur. Serta pemberi Fidusia (debitor) dan Pengadilan Negeri Pamekasan, pertanyaan – pertanyaan untuk wawancara telah ditentukan dan disusun serta dapat ditambah atau dikembangkan sesuai dengan kebutuhan guna melengkapi analisa terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini.

Sedangkan data sekunder diperoleh melalui kepustakaan dengan cara menelusuri dan melakukan analisa terhadap berbagai dokumen yang dapat berupa buku – buku, tulisan – tulisan serta berbagai peraturan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

#### **5. Metode dan Analisis Data**

Setelah data – data tersebut terkumpul baik data primer maupun data sekunder, kemudian diseleksi yang sesuai untuk dianalisis data secara kualitatif mengingat data yang terkumpul bersifat deskriptif. Sehubungan dengan tujuan penelitian yang telah ditentukan di atas maka analisis kualitatif ini berusaha untuk menghubungkan fakta yang ada debitor tujuan penelitian yang telah ditentukan di

atas maka analisis kualitatif ini berusaha untuk menghubungkan fakta yang ada dengan berbagai peraturan yang berlaku, yang mengatur tentang lembaga/badan hukum dalam kaitannya dengan pemberian kredit (utang piutang) sebagai Jaminan Fidusia maupun aspek – aspek sosiologisnya yang dapat mempengaruhi pelaksanaan dari berbagai ketentuan tersebut. Selanjutnya hasil analisis bentuk deskripsi yang ringkas padat dan jelas.

Penulisan tesis diawali dengan Bab I Pendahuluan yang berisi uraian latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

Dalam Bab II dikupas tinjauan pustaka yang menguraikan tentang macam – macam hukum Jaminan dan Jaminan yang berlaku dan menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan pemberian kredit (utang piutang) di Perum Pegadaian dengan Jaminan Fidusia serta aspek karakter debitor yang perlu dikaji dalam analisis kredit dengan Fidusia.

Bab III membicarakan metode penelitian yang dilakukan penulis selama riset.

Sedangkan dalam Bab IV yang menyajikan hasil penelitian dan pembahasan akan diuraikan tentang Gambaran Umum tentang kondisi perkreditan (utang piutang) dengan Jaminan Fidusia di Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur, praktek pembebanan Jaminan Fidusia pada Perum Pegadaian, analisis kepemilikan terhadap obyek jaminan dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan Fidusia, praktek pembebanan Jaminan Fidusia pada Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur, Jaminan Fidusia dan kekuatan hukumnya dalam hal Jaminan terhadap hak preferent bagi lembaga (badan

hukum) Perum Pegadaian yang melaksanakan Fidusia. Pendaftaran Fidusia menurut Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000, praktek pendaftaran Fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia di wilayah Jawa Timur, pelaksanaan eksekusi terhadap obyek jaminan Fidusia yang sudah didaftarkan dan terhadap obyek jaminan Fidusia yang belum didaftarkan. Khususnya dalam eksekusi agunan untuk pembayaran kembali piutangnya dalam mengatasi kredit yang bermasalah/debitor yang wanprestasi.

Dalam Bab V Penutup yang berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan yang telah diuraikan serta sebagai rekomendasi berdasarkan temuan – temuan yang didapat dalam penelitian.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **I. Praktek Utang – Piutang yang di Jamin dengan Jaminan Fidusa di Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan Propinsi Jawa Timur**

Perum Pegadaian yang pada awalnya merupakan lembaga ekonomi yang hanya menyalurkan utang piutang dengan gadai saja seperti yang diatur di dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdara yang dalam praktek mengandung banyak kekurangan, tidak memenuhi kebutuhan masyarakat dan tidak dapat mengikuti perkembangan masyarakat dimana gadai tersebut menganut asas *inbezitzeteling*, yaitu bahwa barang yang digadaikan itu harus diserahkan oleh pemberi gadai kepada penerima gadai, sehingga barang – barang itu berada di bawah kekuasaan penerima gadai/kreditor.

Kemudian Perum Pegadaian khususnya Perum Pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur sebagai lembaga keuangan yang tidak mau ketinggalan jaman dan perkembangan masyarakat, sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1152 KUHPerdara. Ini merupakan hambatan yang berat bagi gadai atas benda – benda bergerak berwujud karena pemberi gadai tidak dapat menggunakan benda – benda tersebut untuk keperluannya. Terlebih jika benda tanggungan tersebut kebetulan merupakan alat yang penting untuk mata pencaharian sehari – hari, misalnya Bus, Truk, atau mobil Taksi bagi perusahaan angkutan, alat – alat rumah makan, Sepeda bagi penarik rekening atau Lover susu dan lain sebagainya. Mereka itu di samping memerlukan kredit, masih membutuhkan tetap dapat memakai bendanya untuk alat bekerja.

Sehingga Perum Pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur tersebut sejak dikeluarkannya Undang – Undang Fidusia dan demi melayani masyarakat yang mengajukan utang – piutang dengan jaminan dan supaya agunannya tetap bisa dimanfaatkan oleh pemberi jaminan untuk mendukung usahanya, maka mengeluarkan kebijakan mengenai perjanjian utang – piutang dengan jaminan fidusia sebagaimana yang diterapkan oleh UUF juncto PP 103 juncto PP 10, sehingga konsekwensinya perum pegadaian cabang Branta tersebut harus mengikuti prosedur UUF.

Pada kesempatan ini focus pembahasan ditekankan pada Perjanjian Utang – Piutang Nomor : 270/Kreasi/09.18.0/VII/2005 yang diberikan Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur, yaitu besaran kredit yang diberikan kepada debitor dengan nilai sebesar kredit Rp 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah).<sup>32</sup>

Pemberian kredit dengan jaminan fidusia di perum pegadaian cabang Branta tersebut diberikan kepada debitor biasanya untuk barang bergerak berwujud misalnya Mobil, namun harus melalui tahapan – tahapan sebelum diproses untuk mendapatkan kredit, terlebih dahulu mobil dibawa ke Samsat untuk di cek fisik guna memastikan Mobil yang akan dijadikan jaminan benar – benar sesuai dengan surat – surat yang ada yaitu baik nomor rangka Mobil, nomor mesin Mobil maupun Nomor Bukti Pembayaran Kendaraan Bermotor (BPKB)sesuai dengan yang sebenarnya seperti yang terdaftardi Samsat maupun di Bukti Pembayaran Kendaraan Bermotor (BPKB). Kemudian Mobil, bukti telah cek fisik serta Bukti Pembayaran Kendaraan Bermotor (BPKB) yang asli dibawa ke perum pegadaian kemudian menghadap seorang *Accont officer* (penilai barang

---

<sup>32</sup> Perum Pegadaian Branta, 2005, *Surat Perjanjian Utang – Piutang Dengan Kuasa Menjual*, Nomor:270/Kreasi/09.18.0/VII/2005, Perum Pegadaian Branta, Pamekasan, Halaman 1.

jaminan), kemudian setelah diverifikasi oleh seorang analisis, maka sampailah pada tahap pemberi putusan yang putusannya bisa berupa permohonan kredit di tolak ataupun bisa dikabulkan oleh seorang pemutus selaku pejabat pemutus kredit dengan jaminan fidusia.<sup>33</sup>

Debitor akan diberikan informasi secepatnya tentang putusan kredit ditolak maupun disetujui. Kalau putusan tersebut disetujui, maka secepatnya akan diberi tahukan kepada debitor bahwa agunanya bernilai uang sebesar misalnya Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), maka debitor tidak bisa meminta lebih dengan nilai agunan tersebut, kemudian debitor diberi kesempatan untuk berbikir selama satu minggu, kalau debitor bisa langsung setuju maka segera dapat diproses sehingga oleh perum pegadaian cabang Branta segera dibuatkan Surat Perjanjian Utang – Piutang dengan Jaminan Fidusia, setelah surat perjanjian tersebut selesai maka debitor sebagai tanda setuju menandatangani surat perjanjian tersebut, maka debitor menyerahkan surat – surat bukti cek fisik, Bukti Pembayaran Kendaraan Bermotor (BPKB) kepada perum pegadaian cabang Branta cabang Pamekasan dan debitor mendapatkan salinan surat perjanjian utang – piutang dengan jaminan fidusianya, serta agunannya yang sebagai jaminan berada dalam penguasaan debitor sehingga debitor masih bisa memanfaatkan mobil yang dijadikan jaminan fidusia tersebut.<sup>34</sup>

**a. Prosedur Realisasi Kredit Oleh Perum Pegadaian Cabang Branta  
Kabupaten Pamekasan Madura Propinsi Jawa Timur**

Pada hari Rabu 21 Maret 2007 Penlis datang lagi menemui Manajer Perum Pegadaian Branta lagi dan mengadakan wawancara lagi yang menanyakan prosedur realisasi kredit oleh perum Pegadaian Branta yang dipimpinnya, maka

---

<sup>33</sup> Abdurrachman, 2007, *Wawancara dengan Manajer Perum Pegadaian Branta, 20 Maret 2007*, Pamekasan.

<sup>34</sup> *Ibit*, Abdurracman.

Manajernya menerangkan sebagai berikut : Jika Calon debitor sudah menyetujui kondisi kredit yang ditawarkan oleh perum pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan, maka tahap selanjutnya adalah pembuatan perjanjian utang – piutang/kredit antara debitor dan kreditor sebagai perjanjian pokok dimana hal ini mengikuti prosedur dalam pendaftaran jaminan fidusia.<sup>35</sup> dimana prosedur pendaftarannya sudah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 18 UUF dan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, maka salah satunya harus dibuat perjanjian *accessoir* akta jaminan fidusia harus dibuat dengan akta Notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia dan prosedurnya sebagai berikut :

1. Permohonan pendaftaran fidusia dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya pada kantor pendaftaran fidusia. Permohonan itu diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia. Permohonan pendaftaran itu dengan melampirkan pernyataan pendaftaran fidusia. Pernyataan itu memuat :
  - a. identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
  - b. tempat, nomor akta jaminan fidusia, nama, dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia;
  - c. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;
  - d. uraian mengenai objek benda jaminan yang menjadi objek benda jaminan fidusia;
  - e. nilai pinjaman; dan
  - f. nilai benda yang menjadi obyek benda jaminan fidusia.

Permohonan itu dilengkapi dengan :

---

<sup>35</sup> Abdurracman, 2007, *Wawancara dengan Manajer Perum Pegadaian Branta 21 Maret 2007*, Pamekasan.



- a. salinan akta notaris tentang pembebanan jaminan fidusia;
  - b. surat kuasa atau surat pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia;
  - c. bukti pembayaran biaya pendaftaran jaminan fidusia (Pasal 2 ayat (4) Peraturan Pemerintah nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia).
2. Kantor Pendaftaran Fidusia mencatat jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
  3. Membayar biaya pendaftaran fidusia, biaya pendaftaran fidusia diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Biaya pembuatan pendaftaran fidusia ditentukan secara berjenjang. Biaya pendafrtan fidusia disesuaikan dengan dengan besarnya nilai perjanjian utang – piutang/kreditnya. Apabila nilai perjanjiannya kurang dari Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), maka besarnya biaya pendaftaran fidusia paling banyak Rp 50.000,- (limapuluh ribu rupiah). Besarnya biaya pendaftaran fidusia ini adalah 1 per mil dari nilai pinjaman (nilai kredit). Berikut ini dicantumkan besarnya biaya pembuatan akta dan biaya pendafrtan akta yang terlampir di Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Tabel Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia sebagai berikut :

No.	Nilai Perjanjian	Besar Biaya
1.	< Rp 50.000.000,00	Paling banyak Rp 50.000,00
2.	> Rp 50.000.000,00 s/d Rp 100.000.000,00	Rp 100.000,00
3.	> Rp 100.000.000,00 s/d Rp 250.000.000,00	Rp 200.000,00
4.	> Rp 250.000.000,00 s/d Rp 500.000.000,00	Rp 500.000,00
5.	> Rp 500.000.000,00 s/d Rp 1.000.000.000,00	Rp 1.000.000,00
6.	> Rp 1.000.000.000,00 s/d Rp 2.500.000.000,00	Rp 2.000.000,00
7.	> Rp 2.500.000.000,00 s/d Rp 5.000.000.000,00	Rp 3.000.000,00
8.	> Rp 5.000.000.000,00 s/d Rp 10.000.000.000,00	Rp 5.000.000,00
9.	> Rp 10.000.000.000,00	Rp 7.500.000,00

Sumber : Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000, tanggal 30

September 2000

**b. Pelaksanaan Perjanjian Utang – Piutang Dengan Jaminan Fidusia dalam  
Praktek Di Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan  
Yang Diterapkan Dalam Praktek Dengan Surat Perjanjian Utang –  
Piutang Dengan Kuasa Menjual Nomor :270/Kreasi/09.18.0/VII/2005**

Perum pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan yang merupakan salah satu lembaga ekonomi yang memberikan kredit pada masyarakat dengan gadai dimana lembaga gadai tersebut menganut *inbezitzeteling* yaitu bahwa barang yang digadaikan itu harus diserahkan oleh pemberi gadai kepada penerima gadai, sehingga barang – barang bergerak yang digadaikan tersebut berada di bawah kekuasaan penerima gadai/kreditor. Akan tetapi belakangan ini sejak berlakunya UUF perum pegadaian khususnya pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan menerapkan kebijakan jaminan fidusia didalam praktek utang – piutang/kredit, namun didalam penelitian penulis mengadakan wawancara terhadap beberapa debitor yaitu dilakukan penelitian terhadap 4 (empat) debitor

ternyata perum pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan didalam prakteknya untuk utang – piutang/kredit yang dibawah Rp 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) tidak menerapkan seperti yang diamanatkan oleh UUF dimana setelah terjadinya perjanjian utang – piutang/kredit (perjanjian pokok) segera dibuatkan perjanjian *accessoir* akta jaminan fidusia dimana akta fidusia tersebut harus dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia dan melakukan pendaftaran ke Kantor Pendaftaran Fidusia seperti yang diamanatkan oleh Pasal 11 sampai Pasal 18 UUF dan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia yang merupakan prosedur yang harus ditempuh oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya karena dalam penelitian ditemukan “SURAT PERJANJIAN UTANG – PIUTANG DENGAN KUASA MENJUAL NOMOR : 270/KREASI/09.18.0/VII/2005” hal ini diberikan kepada GHANIM BASALAMA yang beralamat di Imam Ghosali RT.02/RW.01 Kelurahan Gunong Sekar Kecamatan Sampang Kabuoaten Sampang yang mempunyai usaha UD ”DANA JAYA”.<sup>36</sup> Yang dalam hal ini perum pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan menerapkan jaminan fidusia namun tidak mengikuti prosedur yang diamanatkan oleh UUF dimana jaminan tersebut tidak dibuat secara akta notaris dan tidak merupakan akta jaminan fidusia dan tidak didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusia seperti yang diamanatkan oleh UUF. Alasan dari perum pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan tidak dilakukan seperti halnya yang diamanatkan oleh UUF karena jaminannya hanya Rp 25.000.000,00 (duapuluh lima juta rupiah), tempat pendaftarannya jauh karena harus ke kantor pendaftaran fidusia yang berada di wilayah Kota Propinsi yang

---

<sup>36</sup> Ghanim Basalama, 2007, *Wawancara dengan debitor Perum Pegadaian Branta Pamekasan 17 Maret, Sampang.*

jaraknya kalau di tempuh akan menghabiskan biaya yang banyak dan kalau biayanya harus dibebankan kepada debitor akan memberatkan debitor karena kreditnya sedikit dan jarang bahkan tidak pernah terjadi kasus sampai kepengadilan negeri khusus utang – piutang/kredit yang dibawah Rp 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah).

Pelaksanaan perjanjian utang – piutang dengan kuasa menjual tersebut yang dipraktekkan di perum pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan untuk pinjaman yang di jaminan dengan fidusia merupakan pelanggaran terhadap UUF karena jaminan fidusia tersebut sudah diatur dalam undang – undang dan harus diterapkan oleh setiap subyek hukum yang melaksanakan jaminan fidusia dan apabila tidak dipraktekkan maka melanggar undang – undang dan jaminannya bukan merupakan jaminan fidusia dan akan berakibat perjanjiannya sebagai utang piutang biasa.

**c. Analisis Hak Kepemilikan Terhadap Obyek Jaminan Dalam Perjanjian  
Utang – Piutang Dengan Kuasa Menjual Nomor  
:270/Kreasi/09.18.0/VII/2005**

Perum pegadaian cabang Branta dalam perjanjian utang – piutang dengan kuasa menjual nomor :270/kreasi/09.18.0/VII/2005 mewajibkan kepada debitor menyerahkan barang miliknya yang berupa St BPKB Mobil Merk Mitsubishi Tahun 1997 No.6197312 J Nomor Polisi M-3480-L sebagai jaminan pelunasan kredit. Obyek jaminan ini seharusnya masuk ke jaminan fidusia karena barang yang dijaminan masih berada pada pemberi jaminan namun perum pegadaian cabang Branta di dalam hal ini tidak mengikuti prosedur yang di amanatkan oleh UUF sehingga jaminan ini seakan bukan jaminan fidusia karena tidak dilakukan secara akta notaris dan aktanya bukan merupakan akta fidusia dan tidak dilakukan

pendaftaran ke kantor pendaftaran fidusia, sehingga obyek jaminan Utang – piutang dengan kuasa menjual tersebut bukan merupakan obyek jaminan fidusia dan dalam hal ini perum pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan bukan menerapkan jaminan fidusia seperti yang diamanatkan oleh UUF namun menerapkan gadai namun obyek jaminannya tidak berada pada penerima Jaminan hal ini merupakan pelanggaran terhadap undang – undang dimana syarat gadai harus *inbezitzeteling*, yaitu bahwa barang yang digadaikan itu harus diserahkan oleh pemberi gadai kepada penerima gadai, sehingga barang – barang yang di gadaikan itu berada dibawah kekuasaan penerima gadai/kreditor.

Sehingga praktek perjanjian utang – piutang dengan kuasa menjual tersebut merupakan pelanggaran terhadap UUF dan pelanggaran terhadap peraturan Gadai (*inbezitzeteling*), sehingga apabila terjadi wanprestasi pihak yang merasa dirugikan harus menempuh jalur hukum biasa/menggugat lewat peradilan biasa karena unsur – unsur fidusia maupun unsur gadai tidak terpenuhi. Jadi obyek gadai tidak serta merta dapat disita sebagai jaminan karena bukan merupakan jaminan fidusia dan barang jaminan berada pada pemberi jaminan sehingga bukan merupakan gadai.

Dr. A Hamzah dan Senjun Manulang mengartikan fidusia adalah :

“suatu cara pengoperan hak milik dari pemiliknya (debitor), berdasarkan adanya perjanjian pokok (perjanjian utang - piutang) kepada kreditor, akan tetapi yang diserahkan hanya haknya saja secara *yuridise-levering* dan hanya dimiliki oleh kreditor secara kepercayaan saja (sebagai jaminan utang debitor), sedangkan barangnya tetap dikuasai oleh debitor atau houder dan atas nama kreditor-

*eigenaar*”.<sup>37</sup> Sehingga unsur – unsur yang terkandung dalam definisi yang dikemukakan diatas adalah :

1. adanya pengoperan;
2. dari pemiliknya kepada kreditor;
3. adanya perjanjian pokok;
4. penyerahan berdasarkan kepercayaan;
5. bertindak sebagai detentor.

Di dalam Pasal 1 angka 2 UUF jaminan fidusia diartikan bahwa “Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusi, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusi terhadap kreditor.” Sehingga definisi ini mengandung unsur – unsur sebagai berikut :

1. adanya hak jaminan ;
2. adanya obyek, yaitu benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan. Ini berkaitan dengan pembebanan jaminan rumah susun;
3. benda menjadi obyek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia; dan
4. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor.<sup>38</sup>

sebelum lahirnya UUF fidusia ini telah diakui eksistensinya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam praktek hukum sebagai suatu

---

<sup>37</sup> Salim HS. Halaman 56. *Op. Cit.*

<sup>38</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, Halaman 57. *Op. Cit.*

perkembangan baru, namun ia tidaklah terlepas dari cacat, antara kreditor dengan seseorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban – kewajiban si berutang. Walaupun lembaga jaminan ini belum dituangkan dalam undang – undang, namun telah puluhan tahun memegang peranan penting dalam praktek perkreditan, baik di Indonesia maupun di Negara Belanda sebagai Negara asal mula lahirnya lembaga jaminan fidusia. Karena lembaga jaminan ini telah diakui sebagai hukum yang hidup dalam masyarakat, baik melalui yurisprudensi maupun doktrin, maka eksistensinya tidak diragukan lagi dalam praktek perkreditan di Indonesia. Dimana lembaga jaminan ini disebut *fiduciaire eigendoms overdracht* atau pemindahan hak milik secara kepercayaan, yang lazim disebut sebagai “FIDUSIA” saja.<sup>39</sup>

Fidusia ini sering dipergunakan dalam praktek perbankan ataupun sebagai jaminan dalam peminjaman pada lembaga simpan – pinjam di kantor – kantor, koperasi, inportir maupun eksportir. Untuk pinjam dalam jumlah besar, sering dituangkan dalam akta notaris. *Fiducia* ini adalah lembaga jaminan yang dikenal berdasarkan yurisprudensi “*BIER BROUWERIJ ARREST*” tanggal 25 Januari 1929 di Negara Belanda, sedangkan di Indonesia dikenal dengan *Arrest Hooggerichtshot* tahun 1932, yaitu *Arrest BPM CONTRA CLUNEET*. Setelah Indonesia merdeka, telah ada suatu putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 1 September 1971 Reg. No. 372 K/Sip/1970, antara Bank Negara Indonesia (BNI) unit I Semarang melawan Lo Ding Siong. Walau lembaga *fiducia* ini telah diakui eksistensinya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam praktek lalu lintas perkeriditan dan telah dilegalisir oleh praktek hukum sebagai penemuan baru, namun ia tidaklah lepas dari cacat atau kelemahan –

---

<sup>39</sup> Hamzah, Senjum Manullang, Halaman 6. *Op. Cit.*

kelemahan. Berbagai masalah yang timbul dalam praktek sehubungan dengan *fiducia* ini antara lain, tentang belum adanya peraturan yang terperinci mengenai lembaga ini, kompleksnya barang – barang yang dijadikan jaminan, juga bagaimana jika si debitor seorang debitor yang baik di mana ia dapat pula menjual atau mengoperkan barang – barang yang sudah di fidusiakan itu pada pihak ketiga yang dalam hal ini tidak mengetahui akan adanya fidusia atas barang yang dibelinya. Masalah lain adalah, bagaimana apabila barang – barang yang telah dijaminakan itu, jika ternyata si debitor tidak melaksanakan prestasinya, sehingga si pemegang fidusia harus mengambil tindakan terhadap debitor. Di samping itu bagaimana halnya jika si peminjam uang kemudian dinyatakan pailit atau adanya sitaan terhadap barang – barang debitor yang dijadikan jaminan itu.<sup>40</sup>

Sehingga setelah sekian lama berjalan praktek fidusia dijalankan di Indonesia, maka pada tanggal 30 September 1999 dikeluarkanlah UUF dalam rangka memberikan solusi/formula terhadap permasalahan – permasalahan yang dihadapi, dimana sebelum UUF praktek fidusia hanya dibuat dengan akta notaris saja sehingga timbul masalah – masalah seperti tersebut di atas, namun dengan dikeluarkannya UUF maka jaminan fidusia selain setelah dibuat dengan akta notaris juga harus di daftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia sehingga terbitlah Sertipikat Jaminan Fidusia, dimana Sertipikat Jaminan Fidusia tersebut mempunyai kekuatan Eksekutorial (sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap), sehingga untuk mengeksekusi barang jaminan tidak usah meminta putusan pengadilan, namun cukup mengeksekusi barang jaminan hanya dengan Sertipikat jaminan Fidusia saja.

---

<sup>40</sup> *Ibit*, Halaman 70.



Jaminan fidusia setelah berlakunya UUF maka selain pembebanan Benda Jaminan selain dibuat dengan akta notaris seperti yang diamanatkan sekarang oleh Pasal 5 UUF harus juga melakukan Pendaftaran Jaminan Fidusia seperti yang diamanatkan oleh Pasal 11 sampai Pasal 18 UUF sehingga terbit Sertipikat Jaminan Fidusia dan terjamin kepastian hukum dari pada jaminan fidusia tersebut sehingga apabila ada wanprestasi langsung bisa di eksekusi barang jaminannya hanya dengan menggunakan Sertipikat Jaminan Fidusia. Maka menurut UUF semua jaminan fidusia harus dibuat secara notariil akta dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia dan yang paling penting harus melakukan pendaftaran ke Kantor Pendaftaran Fidusia agar supaya mendapatkan kepastian hukum baik debitor maupun kreditor yang melakukan fidusia terhadap barang yang dijadikan jaminan fidusia.

**d. Jaminan Fidusia dan Kekuatan Hukumnya dalam Hal Jaminan Terhadap Hak Preferent Bagi Perum Pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan**

Ketentuan Pasal 1 butir 2 UUF menyatakan bahwa Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya. Ini berarti UUF secara tegas menyatakan Jaminan Fidusia adalah agunan atas kebendaan atau jaminan kebendaan (*Zakelijke zekerheid, security right in rem*) yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia, yaitu hak

yang didahulukan terhadap kreditor lainnya. Hak ini tidak hapus karena adanya kepailitan dan atau likuidasi Pemberi Fidusia (Pasal 27 ayat (3) UUF).<sup>41</sup>

Dengan demikian tidak ada alasan untuk menyatakan bahwa Jaminan Fidusia hanya merupakan perjanjian obligatoir yang melahirkan hak yang bersifat *persoonlijk* (perorangan) bagi kreditor. Pasal 4 UUF juga secara tegas menyatakan bahwa Jaminan Fidusia merupakan perjanjian aksesoir dari suatu perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi suatu prestasi yang berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, yang dapat dinilai dengan uang sebagai suatu perjanjian aksesoir, perjanjian jaminan fidusia memiliki sifat sebagai berikut :

- a. sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok;
- b. keabsahannya semata – mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok;
- c. sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah atau tidak dipenuhi.<sup>42</sup>

Dalam jaminan fidusia terdapat sifat mendahulu (*Droit de Preference*), sama halnya seperti gadai yang diatur dalam Pasal 1150 KUHPerdara, hak tanggungan Pasal 1 butir 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan hipotek, maka jaminan fidusia menganut prinsip *droit de preference*. Sesuai ketentuan Pasal 28 UUF, prinsip ini berlaku sejak tanggal pendaftarannya pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Jadi disini berlaku adagium *first registered, first secured*, yaitu apabila atas Benda yang sama menjadi obyek Jaminan Fidusia lebih dari 1 (satu) perjanjian Jaminan Fidusia, maka hak yang

---

<sup>41</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Halaman 131. *Op. Cit.*

<sup>42</sup> *Ibid*, Halaman 135.

didahulukan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 27 UUF, diberikan kepada pihak yang lebih dahulu mendaftarkan pada Kantor Pendaftaran Fidusia.<sup>43</sup>

Hak yang didahulukan sebagaimana dimaksud di atas adalah hak Penerima Fidusia untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia. Hak untuk mengambil pelunasan ini mendahului kreditor – kreditor lainnya. Bahkan sekalipun Pemberi Fidusia dinyatakan pailit atau dilikuidasi, hak yang didahulukan dari Penerima Fidusia tidak hapus karena benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia tidak termasuk dalam harta pailit Pemberi Fidusia. Dengan demikian Penerima Fidusia tergolong dalam kelompok kreditor separatis.<sup>44</sup>

Jadi dapat dikatakan bahwa ketentuan di atas berhubungan dengan ketentuan bahwa Jaminan Fidusia merupakan hak agunan atas kebendaan bagi pelunasan utang. Disamping itu, ketentuan dalam Undang – Undang tentang Kepailitan menentukan bahwa Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia berada di luar kepailitan dan atau likuidasi.<sup>45</sup>

Jika kita berfikir sebaliknya, yaitu bagaimana jika Penerima Fidusia yang dinyatakan pailit ? Apakah benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dan yang hak kepemilikannya secara fidusia ada pada Penerima Fidusia termasuk dalam harta pailitnya ? Untuk menjawab pertanyaan ini harus melihat ketentuan Pasal 33 UUF yang menyatakan bahwa :

Setiap janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Fidusia untuk memiliki benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa obyek jaminan Fidusia tidak menjadi bagian harta pailit penerima Fidusia,

---

<sup>43</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Halama 132. *OP. Cit.*

<sup>44</sup> *Ibit*, Halaman 134.

<sup>45</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Halaman 132. *Op. Cit.*

oleh karena hak kepemilikan atas obyek tersebut diperoleh semata – mata sebagai jaminan.<sup>46</sup>

Hak preferent tersebut dapat diperoleh oleh perum pegadaian Cabang Branta apabila dalam pelaksanaan perjanjian utang – piutang dengan jaminan fidusia dalam praktek mengikuti prosedur seperti yang diamanatkan oleh Pasal – Pasal UUF terutama mengenai pendaftarannya seperti yang diamanatkan oleh Pasal 11 sampai 18 yang mengatur mengenai pendaftaran Jaminan Fidusia karena apabila tidak didaftarkan kalau terjadi wanprestasi maka yang dipakai adalah Pasal 1131 KUHPdata yaitu bahwa :

Segala barang – barang bergerak dan tidak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan – perikatan perorangan debitor itu.<sup>47</sup>

Sehingga dalam hal perum pegadaian cabang Branta Kabupaten Pamekasan di dalam melaksanakan perjanjian utang – piutang dengan jaminan fidusia dalam praktek apabila melaksanakan prosedur pendaftaran seperti yang diamanatkan oleh UUF maka apabila terjadi wanprestasi dari debitornya maka akan mendapatkan hak preference dalam hal apabila obyek jaminan dijadikan lebih dari satu jaminan. Akan tetapi sebaliknya apabila dalam praktek tidak mengindahkan prosedur yang diamanatkan UUF maka kalau terjadi wanprestasi dari debitornya maka yang dipakai adalah Pasal 1131 KUHPdata.

**e. Pendaftaran Fidusia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia Dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia**

---

<sup>46</sup> Satrio J., Halaman 135. *Op. Cit.*

<sup>47</sup> Khasadi, Halaman 81. *Op. Cit.*

Tata cara pendaftaran jaminan fidusia yang di isaratkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya pembuatan Akta Jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 2 sampai Pasal 6, yang prosedurnya melalui sebagai berikut :

Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia diajukan kepada Menteri, diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia melalui Kantor oleh Penerima Fidusia, kuasa, atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan dengan mengisi formulir yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Keputusan Menteri, permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia sebagaimana yang dimaksud harus dilengkapi dengan :

- a. salinan akta notaris tentang pembebanan Jaminan Fidusia;
- b. surat kuasa atau surat pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran Jaminan Fidusia;
- c. bukti pembayaran biaya pendaftaran Jaminan Fidusia.

Kemudian Pejabat yang menerima permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dan apabila kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia tidak lengkap, Pejabat harus langsung mengembalikan berkas permohonan tersebut kepada pemohon untuk dilengkapi, dalam hal kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, maka Pejabat mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran, penerbitan Sertipikat Jaminan Fidusia dan penyerahannya kepada

permohonan dilakukan pada tanggal yang sama dengan pencatatan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia, dalam hal terdapat kekeliruan penulisan dalam Sertipikat Jaminan Fidusia yang telah diterima oleh pemohon, dalam jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah menerima Sertipikat tersebut, pemohon memberitahukan kepada kepada Kantor untuk diterbitkan Sertipikat perbaikan, Sertipikat perbaikan sebagaimana dimaksud harus memuat tanggal yang sama dengan tanggal Sertipikat semula, penerbitan Sertipikat perbaikan sebagaimana dimaksud tidak dikenakan biaya.

**f. Praktek Pendaftaran Jaminan Fidusia di Kantor Pendaftaran Fidusia di Kota Surabaya Jawa Timur**

Pada tanggal 26 Maret 2007 hari Senin Penulis melakukan wawancara Ke Kantor Pendaftaran Fidusia yang berada di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Surabaya Jawa Timur dan Penulis ditemui oleh Staf Administrasi Pendaftaran Fidusia Ibu Ratna Sari, Sarjana Hukum yang memberikan penjelasan sebagai berikut bahwa : Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia melalui Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia oleh Penerima Fidusia, kuasa, atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia dengan mengisi formulir yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Keputusan Menteri, permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut harus dilengkapi dengan salinan akta notaris tentang pembebanan Jaminan Fidusia, surat kuasa atau surat pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran Jaminan Fidusia, bukti pembayaran biaya pencaftaran Jaminan Fidusia semua harus dilampirkan, maka pejabat yang menerima permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia, apabila kelengkapan

persyaratan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia tidak lengkap, maka langsung dikembalikan berkas permohonan Jaminan Fidusia kepada pemohon untuk dilengkapi.<sup>48</sup>

Dalam hal kelengkapan persyaratan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia telah dipenuhi sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang di persyaratkan, maka Pejabat mencatat Jaminan Fidusia dalam Buku Daftar Fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerima permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia, kemudian diterbitkanlah Sertipikat Jaminan Fidusia dan penyerahannya kepada pemohon dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal pencatatan permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia tersebut.<sup>49</sup>

Dalam hal terdapat kekeliruan penulisan dalam Sertipikat Jaminan Fidusia yang telah diterima oleh pemohon, maka dalam jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah menerima Sertipikat tersebut, pemohon memberitahukan kepada Kantor Pendaftaran Fidusia untuk diterbitkan Sertipikat perbaikan, kemudian Kantor Pendaftaran Fidusia menerbitkan Sertipikat perbaikan tersebut dan memuat tanggal yang sama dengan tanggal Sertipikat semula, dalam hal penerbitan Sertipikat perbaikan tersebut tidak dikenai biaya, kemudian Sertipikat Perbaikan tersebut diberikan kembali kepada pemohon/penerima Fidusia.<sup>50</sup>

#### **g. Akta Jaminan Fidusia dan Pendaftarannya menurut Notaris**

Pada tanggal 28 Maret 2007 pukul 10.00 sampai pukul 12.00 Waktu Indonesia Barat Penulis mengadakan wawancara dengan Ibu Fatimah Ulifah,

---

<sup>48</sup> Ratna Sari, 2007, *Wawancara dengan Staf Administrasi Kantor Pendaftaran Fidusia Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia 26 Maret 2007*, Surabaya.

<sup>49</sup> *Ibit*, Ratna Sari.

<sup>50</sup> *Ibit*, Ratna Sari.

Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya beralamat di Nginden II No. 79 Surabaya Jawa Timur berpendapat bahwa :

Setiap utang – piutang yang di jamin dengan jaminan fidusia harus di daftarkan, namun sebelum di daftarkan harus dibuat dengan akta notaris yang merupakan akta jaminan fidusia dengan bahasa Indonesia karena jaminan fidusia tersebut merupakan jaminan yang hak kepemilikannya berpindah kepada penerima fidusia tapi tidak seperti halnya jual beli dengan demikian jaminan fidusia tersebut harus di daftarkan supaya apabila pemberi fidusia/debitor wanprestasi maka penerima fidusia bisa mengeksekusi obyek jaminan fidusia tersebut dengan kekuasaannya sendiri karena dengan pendaftaran itu akan memberikan kepastian hukum terhadap para pihak terutama terhadap penerima fidusia/kreditor karena dengan pendataran akan diterbitkan sertipikat yang di dalamnya di cantukan irah – irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.<sup>51</sup>

Kalau menurut Ibu Soesilowati, Sarjana Hukum, Magister Humaniora, Notaris di Sidoarjo yang beralamat di Jalan Palem TC. 8 Lt. II, pada saat Penulis datang dan mengadakan wawancara dengan beliau pada hari Kamis tanggal 29 Maret 2007, berpendapat bahwa :

Bahwa semua utang – piutang yang di jamin dengan fidusia harus segera di daftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia supaya para pihak terutama penerima fidusia/kreditor segera mendapatkan kepastian hukum dan sebelum mendaftarkannya ke Kantor Pendataran Fidusia harus dibuat terlebih dahulu akta jaminan fidusia dengan akta notaris dengan bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia. Tetapi kalau melihat permasalahan seperti yang di teliti Penulis

---

<sup>51</sup> Fatimah Ulifah, 2007, *Wawancara dengan Notaris pada 28 Maret 2007*, Surabaya.



yaitu, utang – piutangnya dibawah Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), maka apabila tempat pembuatan akta jaminan fidusianya jauh dengan Kantor Pendaftaran Fidusianya, maka di daftarkan saja apabila pemberi fidusia/debitor sudah beberapa kali tidak memenuhi prestasinya/wanprestasi karena ketika akta jaminan tersebut di daftarkan ke Kantor Pendaftaran fidusia maka akan mendapatkan sertipikat jaminan fidusia yang juga mendapatkan kekuatan eksekutorial, namun konsekuensina penerima fidusia/kreditor tidak mendapatkan ganti rugi penuh yakni hanya sebatas kerugian yang diderita setelah sertipikat jaminan fidusia lahir karena kepastian hukumnya hanya pada saat sertipikat jaminan fidusia lahir. Namun demikian yang paling penting adalah walau jaminan fidusia tidak di daftarkan setiap utang – piutang yang pelunasannya di jamin dengan jaminan fidusia harus dibuat dengan akta notaris dengan bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia supaya kalau pemberi fidusia/debitor tidak memenuhi prestasinya, maka akta jaminan fidusia yang sudah dibuat dengan akta notaris dibuat dengan bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia tersebut dapat segera di daftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia dan segera mendapatkan Sertipikat jaminan fidusia yang mempunyai kekuatan eksekutorial.<sup>52</sup>

Pada tanggal 30 Maret 2007 hari Jumat Penulis mengadakan Wawancara dengan Bapak Ibnu Arly, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, berpendapat bahwa :

Utang – piutang yang pelunasannya di jamin dengan jaminan fidusia semua harus di buat dengan akta notaris dengan memakai bahasa Indonesia den merupakan akta jaminan fidusia setelah dibuat perjanjian utang – piutang antara pemberi fidusia/debitor dengan penerima fidusia/kreditor dan pemberi

---

<sup>52</sup> Soesilowati, *Wawancara dengan Notaris pada 29 Maret 2007*, Sidoarjo.

fidusia/debitor memberikan kuasa untuk mendaftarkan jaminan fidusia kepada penerima fidusia, wakil atau kuasanya. Karena sudah diatur dalam UUF setiap jaminan fidusia harus dibuat dengan akta notaris dengan bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia dan harus didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia, maka kalau tidak memenuhi yang diamanatkan UUF, maka apabila pemberi fidusia/debitor tidak memenuhi prestasinya seperti yang diperjanjikan, maka mau tidak mau penerima fidusia/kreditor harus memakai peradilan biasa dan di daftarkan ke Pengadilan Negeri yang berwenang untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang di deritanya oleh kreditor dan hal ini juga bisa memakai Pasal 1131 KHUPerdata.<sup>53</sup>

## **II. Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Obyek Jaminan Fidusia**

\* Pelaksanaan eksekusi terhadap obyek Jaminan Fidusia yang sudah di daftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia, maka sebagaimana telah dibahas sebelumnya, Sertipikat Jaminan Fidusia mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, jadi berdasarkan title eksekutorial ini Penerima Fidusia dapat langsung melaksanakan eksekusi melalui pelelangan umum atas obyek Jaminan Fidusia tanpa melalui pengadilan. Ketentuan mengenai eksekusi Jaminan Fidusia ini diatur dalam Pasal 29 sampai Pasal 34 UUF, dimana apabila debitor atau Pemberi Fidusia ingkar janji/wanprestasi, eksekusi terhadap Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. pelaksanaan title eksekutorial oleh Penerima Fidusia, karena dalam Sertipikat Jaminan Fidusia di cantumkan irah – irah ”DEMI KEADILAN

---

<sup>53</sup> Ibnu Arly, *Wawancara dengan Notaris pada 30 Maret 2007*, Surabaya.

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Ini diamanatkan oleh Pasal 15 ayat (1) UUF;

- b. penjualan Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Ini diamanatkan oleh Pasal 15 ayat (3) UUF, tapi sebelumnya harus di sebutkan dengan tegas dalam Akta Jaminan Fidusianya;
- c. penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan Pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Ini dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh Pemberi dan Penerima Fidusia kepada pihak – pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan.

Pemberi Fidusia wajib menyerahkan Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dalam rangka pelaksanaan eksekusi Jaminan Fidusia dan apabila tidak menyerahkan Penerima Fidusia berhak mengambil Benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia dan apabila perlu dapat meminta bantuan pihak yang berwenang seperti yang diamanatkan oleh Pasal 30 UUF dan penjelasannya. Untuk melakukan eksekusi terhadap obyek Jaminan Fidusia, maka Pemberi Fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia. Apabila benda yang menjadi obyek Jaminan Fidusia terdiri atas benda perdagangan atau efek yang dapat dijual di pasar atau di bursa, penjualannya dapat dilakukan di tempat – tempat tersebut sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Ada dua kemungkinan dari hasil

pelelangan atau penjualan barang Jaminan Fidusia tersebut, yaitu sebagai berikut :

1. hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi fidusia;
2. hasil eksekusi tidak mencukupi untuk pelunasan utang, debitor atau pemberi fidusia tetap bertanggung jawab atas utang yang belum dibayar.

Ada 2 (dua) janji yang dilarang dalam pelaksanaan eksekusi obyek jaminan fidusia, yaitu :

1. janji melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek jaminan fidusia dengan cara yang bertentangan dengan Pasal 29 UUF; dan
2. janji yang memberi kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi obyek jaminan fidusia apabila debitor cedera janji/wanprestasi.

Kedua macam perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>54</sup> Karena perjanjian tersebut dilarang untuk dibuat/diadakan oleh undang – undang dengan demikian tidak boleh diperjanjikan oleh Kreditor dan Debitor.

- \* pelaksanaan eksekusi terhadap obyek Jaminan Fidusia yang tidak didaftarkan tidak bisa menerapkan Pasal 29 UUF, sehingga apabila debitor/Pemberi Fidusia ingkar janji/wanprestasi, maka yang di pakai adalah Pasal 1131 KUHPerdara karena obyek jaminan tersebut tidak di daftarkan dan tidak memenuhi persyaratan yang diamanatkan oleh UUF terutama Pasal 11 samapai Pasal 18 dan apabila Jaminan Fidusia tersebut tidak di daftarkan maka tidak ada Sertipikat Jaminan Fidusia yang dikeluarkan oleh Kantor

---

<sup>54</sup> Salim HS, Halaman 91. *Op. Cit.*

Pendaftaran Fidusia dimana Sertipikat Jaminan Fidusia Tersebut dicantumkan irah – irah ”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Menurut Pengadilan Negeri Pamekasan bahwa eksekusi terhadap obyek Jaminan Fidusia yang didaftarkan tersebut langsung bisa dilaksanakan seperti yang diamanatkan UUF karena Jaminan Fidusia yang didaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia tersebut langsung diterbitkan Sertipikat Jaminan Fidusia dimana di dalam Sertipikat Jaminan Fidusia yang di daftarkan tersebut dimuat irah – irah ”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusa pengadilan yang mempunyai kekuatan hokum tetap. Namun lain halnya apabila obyek Jaminan Fidusia tersebut tidak di daftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia karana apabila tidak di dafrakan, maka Jaminan Fidusia tersebut tidak ada Sertipikatnya dan untuk mengeksekusinya perlu putusan pengadilan karena yang berlaku terhadap obyek jamina fidusia yang tidak didaftarkan adalah Pasal 1131 KUHPerdara.

Walaupun Jaminan Fidusia tersebut sudah dibuat secara akta notaris dan apalagi hanya surat perjanjian utang – pitang dengan kuasa menjual, namun tidak bisa dijadikan dasar untuk mengeksekusi obyek Jaminan Fidusia apabila debitor/Pemberi Fidusia ingkar janji/wanprestasi hanya dapat dijadikan alat bukti yang otentik saja (kalau akta notaris), tapi kalau surat dibawah tangan hanya sebagai bukti saja, jadi apabila akta – akta atau surat – surat dibawah tangan tersebut tidak di daftarkan dan tidak memenuhi Pasal 11 samapai Pasal 18 UUF maka alat – alat bukti akta dan surat dibawah tangan tersebut tidak bisa dijadikan

alat sebagai eksekusi Jaminan Fidusia, namun harus dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

- **Pelaksanaan UUF Sebuah Kewajiban yang Harus Dipenuhi dan Dilaksanakan**

Sejak tanggal 30 September 1999 telah kita ketahui bahwa Jaminan Fidusia menurut hukum Jaminan Fidusia/UUF Indonesia adalah merupakan suatu kewajiban untuk mendaftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia apabila pihak – pihak yang melakukan jaminan fidusia dan apabila tidak dilakukan pendaftaran terhadap setiap jaminan fidusia maka apabila terjadi suatu wanprestasi, maka pihak penerima fidusia tidak bisa langsung mengeksekusi seperti halnya yang diamanatkan Pasal 29 UUF, namun harus menggunakan Pasal 1131 KHUPerdata. Akan tetapi selama ini sejak berlakunya UUF masih saja pihak kreditor tidak mengindahkan Pasal 11 sampai Pasal 18 UUF dimana setiap jaminan fidusia harus di daftarkan ke Kantor Pendaftaran Fidusia. Memang sebelum UUF di keluarkan dan diberlakukan di Indonesia jaminan fidusia sudah cukup dengan akta notaris saja, namun dalam praktek banyak mengalami hambatan – hambatan di dalam mengeksekusi obyek jaminan fidusia apabila terjadi wanprestasi. Terbukti dengan perum pegadaian Cabang Branta Kabupaten Pamekasan dalam praktek jaminan fidusia hanya menggunakan Surat Perjanjian Utang – Piutang Dengan Kuasa Menjual Nomor :270/Kreasi/09.18.0/VII/2005, bahkan pegadaian tersebut tidak menggunakan akta notaris. Kalau kita lihat bahwa dari segi hokum yang berlaku dengan akta notaris saja tidak bisa langsung mengeksekusi obyek jaminan fidusia, akan tetapi perum pegadaian Cabang Branta tersebut seenaknya saja dalam surat perjanjiannya utang – piutangnya menggunakan kata – kata ”DENGAN KUASA

MENJUAL” yang nyata – nyata hal tersebut bertentangan dengan undang – undang.

Kita ketahui bahwa untuk melakukan eksekusi terhadap obyek jaminan fidusia yang diperintahkan Pasal 29 UUF terlebih dahulu harus melakukan pendaftaran atas jaminan fidusia seperti yang diamanatkan oleh Pasal 11 sampai Pasal 18 UUF, sehingga nantinya diterbitkan Sertipikat Jaminan Fidusia yang di dalamnya dicantumkan irah – irah ”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dimana Sertipikat tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila terjadi wanprestasi, maka kreditor langsung bisa mengeksekusi obyek jaminan fidusia tersebut tidak perlu minta putusan pengadilan untuk mengeksekusinya.

Pasal – Pasal 11 sampai 18 UUF ini dalam penerapannya juga kurang begitu diminati oleh pelaku bisnis terutama oleh kreditor karena dalam praktek untuk kredit kecil dengan jaminan fidusia sulit diterapkan karena terbentur oleh keadaan misalnya nilai utangnya dibawah Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), untuk biaya akta notaris di tentukan Rp 50.000,- (limapuluh ribu rupiah), sedangkan dalam prakteknya jarang sekali notaris yang mau dan kalau biaya akta notarisnya harus bayar lebih dari Rp. 50.000,- (limapuluh ribu rupiah), maka akan diambilkan dari mana biayanya sedangkan biayanya sudah di tentukan undang – undang dan kalau diambilkan dari debitor kasihan nanti terlalu banyak biaya administrasinya dan untuk mendaftarkannya sangat jauh karena harus ke Kantor Wilayah sehingga membutuhkan biaya transportasi yang banyak ini juga mau diambilkan dari mana, jadi kalau kita dihadapkan dengan masalah – masalah yang ada di dalam praktek tersebut sangat riskan sekali karena undang – undang

berkeinginan semua jaminan fidusia harus didaftarkan sedangkan keadaan yang terjadi dalam praktek dalam dunia usaha masyarakat susah untuk mempraktekkan isi/perintah UUF karena terbentur masalah – masalah teknis dilapangan tersebut terutama untuk jaminan fidusia yang jumlah hutangnya di bawah Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah).

Untuk mengakhiri polemik/masalah yang terjadi dilapangan dalam praktek, maka supaya UUF berlaku sesuai dengan bunyi Pasal – Pasal yang ada segeralah dibuat Kantor Pendaftaran Fidusia di Kabupaten/Kota agar supaya masalah – masalah/kesulitan – kesulitan yang terjadi di dunia praktek Fidusia bisa diatasi dan dibuatkan Peraturan Pemerintah baru tentang solusi tentang biaya akta notaris yang hanya Rp 50.000,- (limapuluh ribu rupiah) untuk jaminan fidusia yang jumlah kreditnya di bawah Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah).

Kalau melihat fenomena yang terjadi di masyarakat saat ini sebenarnya pembukaan Kantor Pendaftaran Fidusia dan refisi atas biaya akta notaris yang dikeluarkan pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia sudah merupakan bukan tuntutan saja, akan tetapi sudah merupakan suatu keharusan agar supaya semua jaminan fidusia tidak tak terkecuali bisa didaftarkan dengan mudah dan semua pihak baik debitor terutama kreditor terlindungi hak – haknya apabila terjadi wanprestasi.

Jadi untuk memenuhi kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan harus segera dibentuk Kantor Pendaftaran Fidusia di Kabupaten/Kota dan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, terutama tentang



biaya akta notaris yang dibawah Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) hanya dikenai biaya Rp 50.000,- (limapuluh ribu rupiah).

- **Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia di Kabupaten/Kota dan Refisi atas Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia merupakan suatu kebutuhan**

Kalau kita berbicara tentang upaya pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia di Kabupaten/Kota, tentu tidak semudah membalikkan telapak tangan karena di dalam proses upaya ini sudah pasti akan dihadapkan kepada suatu kenyataan yang sudah pasti tidak dapat terelakkan lagi masalah dana karena membuka kantor di setiap Kabupaten/Kota diseluruh Indonesia bukan merupakan proyek kecil namun suatu proyek yang luar biasa besar dan membutuhkan biaya yang tidak sedikit dan biaya tersebut yang pasti dibebankan kepada Negara yang nantinya pasti harus mengambil dana dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (selanjutnya disebut APBN).

Adapun dana pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia tersebut yang harus diambil APBN tentunya tidak akan mudah segera didapat karena APBN itu adalah dana satu – satunya milik Negara yang harus menangani semua pembangunan yang ada di Indonesia dan untuk mendapatkan dana dari APBN tentunya perlu adanya rapat antara Pemerintah dan wakil rakyat yang ada di Dewan Perwakilan Rakyat, namun demikian karena Kantor Pendaftaran Fidusia Merupakan suatu kebutuhan yang mendesak karena menyangkut perputaran ekonomi di dunia bisnis, maka hendaknya minimal Pemerintah membentuk Kantor Pendaftaran Fidusia di Daerah Kabupaten/Kota yang jauh dari Kantor Pendaftaran Fidusia yang ada di Wilayah/Ibu kota Propinsi atau minimal juga di

Kabupaten/Kota yang jauh dari Kantor Wilayah yang ada di Ibu Kota dibuat semacam perwakilan untuk membawahi beberapa Kabupaten/Kota, Contoh Misalnya di Pulau Madura ada 4 (empat) Kabupaten, maka buatlah di Kabupaten yang paling strategis untuk segera dicapai apabila mau pergi mendaftarkan jaminan fidusia dengan demikian kehendak UUF yang notabenhnya kehendak politik supaya perekonomian Indonesia maju akan bisa menekan bahkan akan bisa diterapkan secara maksimal dan nantinya semua jaminan fidusia akan didaftarkan semua, sehingga apabila terjadi jaminan fidusia maka semua akan didaftarkan dan apabila didaftarkan dan Pasal 11 sampai 18 UUF terpenuhi, apabila terjadi wanprestasi maka pihak yang dirugikan/kreditor (penerima fidusia) langsung bisa menerapkan Pasal 29 UUF untuk mengeksekusi obyek jaminan fidusia tersebut karena dengan pendaftaran atas jaminan fidusia tersebut, maka akan terpenuhi Pasal 15 UUF yang di dalamnya tercantum irah – irah ”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dimana Sertipikat jaminan fidusia tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selanjutnya yang perlu dibenahi adalah Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, yang perlu dibenahi terutama adalah tentang masalah biaya pembuatan akta notaris yang hanya Rp 50.000,- (limapuluh ribu rupiah) untuk kredit Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) kebawah. Sehingga pemerintah perlu merefisi biaya tersebut untuk mencari solusinya supaya gara – gara biaya tersebut banyak jaminan fidusia yang tidak didaftarkan karena masalah biayanya tidak bisa diterapkan dalam praktek atau mungkin untuk nilai jaminannya yang dibawah Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) ada kebijakan lain/solusi lain

agar kreditor bisa membuat akta notaris jaminan fidusia dan dapat mendaftarkan  
walau dengan biaya Rp 50.000,- (limapuluh ribu rupia) untuk nilai jaminan  
dibawah Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah).

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

I. Praktek utang – piutang yang di jamin dengan jaminan fidusia di Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan Propinsi Jawa Timur Karena fidusia merupakan suatu pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Sedangkan Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditor lainnya. Sehingga Penerima fidusia supaya mempunyai kedudukan yang diutamakan dan mempunyai hak eksekutorial maka setiap obyek jaminan fidusia yang dijadikan jaminan fidusia harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Pembebanan Jaminan Fidusia (Pasal 5 UUF) harus :
  - a. dibuat dengan akta notaris;
  - b. dalam bahasa Indonesia;
  - c. merupakan akta jaminan fidusia (AJB).
2. Akta Jaminan Fidusia harus memuat (Pasal 6 UUF) harus :
  - a. identitas pihak pemberi dan penerima fidusia;
  - b. data perjanjian pokok yang dijamin fidusia;

- c. uraian mengenai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia;
- d. nilai penjaminan;
- e. nilai benda yang menjadi obyek jaminan fidusia.

3. Pendaftaran Jaminan Fidusia (Pasal 11 UUF) harus :

- a. benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan;
- b. dilaksanakan ditempat kedudukan pemberi fidusia;
- c. dilakukan pada kantor pendaftaran fidusia (KPF) (Pasal 12 UUF);
- d. permohonan pendaftaran jaminan fidusia dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran jaminan fidusia (Pasal 13 UUF);
- e. pernyataan pendaftaran jaminan fidusia memuat :
  - ~ tanggal, nomor akta jaminan fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia.
  - ~ isi akta jaminan fidusia (sama dengan nomor 2 dari huruf (a) sampai (e)).
- f. kantor pendaftaran fidusia mencatat jaminan fidusia dalam buku daftar fidusia (BDF) pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran jaminan fidusia (PJF), jaminan fidusia lahir pada tanggal yang sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia kedalam buku daftar fidusia (BDF);
- g. kantor pendaftaran fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia Sertipikat jaminan fidusia pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan permohonan pendaftaran jaminan fidusia.

4. Sertipikat Jaminan Fidusia :

- a. merupakan salinan dari buku daftar fidusia yang memuat catatan tentang pernyataan pendaftaran fidusia;
- b. dicantumkan kata – kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA";
- c. mempunyai kekuatan eksekutorial.

Apabila terjadi perubahan tentang isi dalam sertipikat jaminan fidusia, penerima fidusia wajib mengajukan permohonan pendaftaran atas perubahan tersebut kepada kantor pendaftaran fidusia, dan selanjutnya kantor pendaftaran fidusia mencatatnya dalam buku daftar fidusia dan menerbitkan pernyataan perubahan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari sertipikat jaminan fidusia.

Apabila jaminan fidusia sudah memenuhi syarat – syarat tersebut diatas, maka pihak penerima fidusia/kreditor langsung bisa mengeksekusi obyek jaminan fidusia yang dijadikan jaminan tersebut apabila pemberi fidusia/debitor wanprestasi/ingkar janji, tanpa harus meminta putusan pengadilan karena Sertipikat jaminan fidusia tersebut memiliki kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.

II. Apabila ada jaminan fidusia yang tidak memenuhi syarat – syarat tersebut diatas maka perlu putusan pengadilan untuk mengeksekusi obyek jaminan yang dijadikan jaminan dan yang berlaku adalah Pasal 1131 KUHPerdara.

## **B. Saran**

1. Kepada masyarakat umum (pelaku bisnis/pemberi fidusia), hendaknya berberan aktif untuk menyarankan kepada penerima fidusia supaya mendaftarkan setiap jaminan fidusia apabila kebetulan menjadi pemberi fidusia/debitor.

2. Kepada pembentuk undang – undang hendaknya di dalam merumuskan aturan – aturan dari suatu undang – undang lebih tegas dan jelas khususnya dalam UUF yang membahas tentang tempat pembentukan kantor pendaftaran fidusia, jangan hanya di kantor wilayah saja yang tempatnya berada di ibu kota propinsi karena tidak bisa dipungkiri banyak Kabupaten/Kota yang letaknya sangat berjauhan dengan ibu kota propinsi yang ada kantor pendaftaran jaminan fidusianya.
3. Kepada pemerintah, bahwa pembentukan kantor pendaftaran fidusia yang ada di Kabupaten/Kota merupakan suatu kebutuhan, maka harus segera di carikan solusinya agar keberadaan kantor pendaftaran fidusia yang ada di ibu kota propinsi tersebut ada perwakilannya di setiap Kabupaten/Kota dan masalah biaya pembuatan akta notaris jaminan fidusia harus juga ada solusinya agar supaya pelaku bisnis tidak resah karena kalau jaminan fidusia tidak dilakukan dengan akta notaris dan tidak dilakukan pendaftaran bukan merupakan jaminan fidusia dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial dan apabila dilakukan pembuatan akta notaris jaminan fidusia tersebut dan dilakukan pendaftaran untuk nilai jaminan Rp 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) kebawah biaya akta notarisnya hanya Rp 50.000,- (limapuluh ribu rupiah), sering notaris tidak mau membutkan akta jaminan fidusia dengan biaya tersebut dan jarang didaftarkan.
4. Kepada para aparat penegak hukum, terutama hakim yang akan menyidang kasus fidusia yang tidak didaftarkan ke kantor pendaftaran fidusia, harus memberikan putusan yang seadil – adilnya dan yang utama bermanfaat bagi pemberi fidusia/debitor dan penerima fidusia/kreditor dan masyarakat bisnis (pelaku ekonomi) pada umumnya.

5. Kepada kreditor/penerima fidusia, bahwa kalau ada jaminan fidusia harus segera di daftarkan seperti yang diamanatkan UUF, agar supaya kalau wanprestasi/ingkar janji dari pihak pemberi fidusia langsung dapat mengeksekusi obyek jaminan fidusia tersebut tanpa harus berperkara di pengadilan dan tanpa meminta putusan pengadilan untuk mengeksekusi obyek jaminan yang dijadikan jaminan tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku – Buku :

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

C. Asser's, *Perjanjian Hukum Perdata Belanda*, Dian Rakyat, Jakarta, 1991.

Ery Agus Priyono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2003/2004.

Eugenia Liliawati Mulyono, Amin Widjaja Tunggal, *Eksekusi Grosse Akta Hipotek oleh Bank*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996.

Gunawawan Wijdjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggung Menanggung*, Raja Grafindo Persada Jakarta, 2005.

Hamzah, Senjum Manullang, *Lembaga Fidusia dan Penerapannya di Indonesia*, Indhill Co. Jakarta, 1987.

I.G. Rai Widjaja, *Berbagai Peraturan dan Pelaksanaan Undang – Undang di Bidang Usaha Hukum Perusahaan Pemakaian Nama PT, Tata Cara Mendirikan PT, Tata Cara Pendaftaran Perusahaan TDUP dan SIUP*, Kesain Blane, 2005.

Kansil, Christine ST Kansil, *Pokok – pokok Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.

Kashadi, *Materi Hukum Jaminan*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.

Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Globalisasi*, Citara Aditya Bakti, Bandung, 2005.

Oey Hoey Tiong, *Fidusia Sebagai Jaminan Unsur – Unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.

Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2005.

Rohmat, Budi, *Multi Finance Sewa Guna Usaha, Anjak Piutang, Pembiayaan Konsumen*, Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta, 2002.

Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.

Satrio. J., *Hukum Jaminan Hak Kebendaan Fidusia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Simatupang, Cormentya dan Victor M. Situmorang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983

Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Himpunan Karya tentang Hukum Jaminan*, Liberty Yogyakarta, 1982.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Intermasa Jakarta, 2005.

## **PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1990 tentang Pelaksanaan Fidusia di Perum Pegadaian.

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2000 tentang Pelaksanaan Fidusia di Perum Pegadaian.

Keputusan Presiden Nomor 139 Tahun 2000 tentang Pembentukan Kantor Pendaftaran Fidusia di Setiap Ibu Kota Propinsi di Wilayah Negara Republik Indonesia.

Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan.

Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.01.UM.01.06 Tahun 2000 tentang Bentuk Formulir dan Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1251/KMK.013/1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan.